CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.:	**CD-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-003-2026**
CONTRATANTE:	MUNICIPIO DE RIOSUCIO CALDAS
CONTRATISTA:	FUNDACION HOGAR DEL PEREGRINO RIOSUCIO.
IDENTIFICACIÓN CONTRATISTA:	NIT 810.006.672-5
OBJETO:	EL MUNICIPIO SE OBLIGA PARA CON EL ARRENTARIO A ENTREGAR BAJO LA FIGURA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENNTO, LOS BAÑOS PÚBLICOS QUE CUENTAN CON LAS DIMENSIONES: AREA 1: DE 2,50 MTS DE FRENTE, POR 4,50 MTS DE FONDO+ AREA 2: DE 5,20 DE FONDO POR 4,00 DE FRENTE, SUMADAS AMBAS PARA UN TOTAL DE 32,05 MTS CUADRADOS, UBICADOS AL INTERIOR DEL TERMINAL DE TRANSPORTE INTERMUNICIPAL DE RIOSUCIO CALDAS UBICADO EN LA CALLE 11 Nº 03-71.
VALOR MENSUAL DEL CANÓN DE ARRENDAMIENTO:	de DOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M.L.C. ($257. 750.oo)
FORMA DE PAGO:	PAGO DE CANÓN MENSUAL A FAVOR DEL MUNICIPIO.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	EL PLAZO DEL CONTRATO SERÁ DE TRES (3) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
SUPERVISOR:	EDGAR JOSÉ GUEVARA TABORDA TÉCNICO OPERATIVO -TERMINAL DE TRANSPORTE-
LUGAR Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN:	RIOSUCIO - CALDAS, SEPTIEMBRE 25 DE 2026

Entre los suscritos a saber: **ABEL DAVID JARAMILLO LARGO,** identificado con C.C. Nro. **9.911.106** expedida en Riosucio Caldas, quien actúa en nombre y representación del Municipio de Riosucio, en calidad de Alcalde Municipal, cargo para el cual fue elegido popularmente según declaración efectuada por los Miembros de la Comisión escrutadora Municipal, y del cual tomó posesión ante el Notario Único del Círculo de Riosucio Caldas, según consta en Acta de posesión Nº 001, del día 30 de Diciembre de 2023, y en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 314 y 315 de la Constitución Política de la República de Colombia, articulo 91 literal D, numerales 1 y 5 de la Ley 136 de 1994, artículo 110 del Decreto 111 de 1996 , articulo 11 literal B, de la Ley 80 de 1993 y articulo 2 de la Ley 1150 de 2007, quien en adelante se denominará EL CONTRATANTE de una parte, y por la otra: y por la otra: **ADRIANA MARIA CASTAÑEDA FERNANDEZ** identificado

con C.C. 30.415.512 de Riosucio Caldas, quien obra en representación de **FUNDACIÓN HOGAR DEL PREREGRINO** con **NIT 810.006.672-5**, quien para los efectos del presente Contrato se denominará EL ARRENDATARIO, hemos convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Que la Constitución política prevé en el artículo 2 como fines del estado "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación y el artículo 311, establece que al municipio como entidad fundamental de la división política administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que le determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen en la Constitución y las leyes, y el municipio de Riosucio, Caldas como ente territorial en aplicación del derecho público, cuenta con un presupuesto para garantizar la continua y eficiente prestación de los servicios públicos en cumplimiento de los fines del Estado, que a su vez se garantizan con los contratos estatales según el artículo 3° de la Ley 80 de 1993.
2. Que se contrata en forma directa con fundamento en el Estatuto de contratación de la Entidad, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015.
3. Que el Municipio de Riosucio, Caldas, en cumplimiento de las competencias constitucionales y legales que le han sido atribuidas, tiene el deber de administrar adecuadamente los bienes que integran su patrimonio, procurar su conservación y garantizar que aquellos espacios destinados a la prestación de servicios a la comunidad se mantengan en condiciones apropiadas de funcionamiento, salubridad, seguridad, accesibilidad y atención a los usuarios. Dentro de este contexto se encuentra el inmueble en el cual funciona el Terminal de Transporte Terrestre de Pasajeros del Municipio de Riosucio, infraestructura de especial importancia para la movilidad de la población, la conexión del municipio con otros territorios y el desarrollo de las actividades económicas, comerciales, administrativas y sociales que diariamente se desarrollan alrededor del servicio de transporte intermunicipal.
4. Que el Terminal de Transporte constituye un espacio de concurrencia permanente de habitantes del municipio, pasajeros provenientes de otras localidades, conductores, empresas

transportadoras, comerciantes, trabajadores, acompañantes y demás personas que utilizan sus instalaciones con ocasión de los servicios de transporte terrestre de pasajeros. En consecuencia, su funcionamiento no puede entenderse exclusivamente desde la perspectiva de la llegada y salida de vehículos, sino como una infraestructura que debe ofrecer condiciones mínimas e integrales para la adecuada atención de quienes hacen uso de ella. Dentro de tales condiciones se encuentran necesariamente los servicios sanitarios, cuya existencia, disponibilidad, mantenimiento, aseo y adecuado funcionamiento adquieren especial relevancia debido al flujo permanente de usuarios que caracteriza este tipo de infraestructura.

5. Que en el caso particular del Municipio de Riosucio, la administración de los baños públicos ubicados en las instalaciones del Terminal de Transporte exige una atención permanente, organizada y continua, toda vez que se trata de espacios sometidos a un nivel de utilización considerable durante las diferentes jornadas del día y a lo largo de todo el año. La naturaleza misma del servicio demanda que los baños permanezcan abiertos y disponibles para los usuarios del terminal, pero, al mismo tiempo, que se garantice de manera constante su limpieza, desinfección, abastecimiento de elementos esenciales, adecuada utilización, conservación de las instalaciones y atención de las situaciones que puedan presentarse como consecuencia de su uso cotidiano.

6. Que la necesidad que pretende atender el Municipio no se limita, por tanto, a permitir el acceso físico a unos servicios sanitarios, sino a garantizar que estos cumplan permanentemente las condiciones mínimas de higiene, aseo, salubridad, funcionamiento y presentación que requiere una infraestructura pública destinada a la atención de pasajeros. Un baño público que no cuente con limpieza periódica, suministro suficiente de agua, elementos para la higiene personal, disposición adecuada de residuos, mantenimiento de sus aparatos sanitarios y vigilancia sobre su utilización puede convertirse en un factor que afecte las condiciones de salubridad de las instalaciones y la adecuada prestación del servicio que el Terminal debe brindar a la comunidad.

7. Que la Ley 9 de 1979, en cuanto establece disposiciones relacionadas con el saneamiento de las edificaciones, contempla que las mismas deben mantenerse en condiciones adecuadas de presentación y limpieza con el propósito de prevenir problemas higiénico-sanitarios. De manera particular, su artículo 197 establece que los servicios sanitarios deben contar con sistemas adecuados de ventilación, mientras que el artículo 207 dispone que toda edificación debe mantenerse en buen estado de presentación y limpieza para evitar problemas de carácter higiénico-sanitario. Estas disposiciones permiten comprender que el mantenimiento de las

condiciones sanitarias de una edificación de uso colectivo no constituye una actuación meramente estética o accesoria, sino una actividad vinculada con la protección de la salud y con las condiciones adecuadas de utilización de los espacios.

8. Que, en este sentido, el funcionamiento de los baños públicos del Terminal de Transporte de Riosucio requiere una administración que permita atender de manera directa y permanente las actividades relacionadas con el aseo, limpieza y desinfección de pisos, paredes, lavamanos, sanitarios y demás elementos que integran las instalaciones; el suministro oportuno de agua, jabón, papel higiénico y demás elementos necesarios para su utilización; la recolección y disposición adecuada de los residuos; la conservación de las instalaciones y aparatos sanitarios; la identificación oportuna de daños o deterioros; y, en general, todas aquellas actuaciones necesarias para asegurar que el espacio se encuentre disponible y en condiciones apropiadas para los usuarios.

9. Que, la continuidad constituye un elemento fundamental de esta necesidad. Los servicios sanitarios del Terminal no pueden ser atendidos exclusivamente de manera ocasional o mediante intervenciones esporádicas de la Administración Municipal, pues su utilización se produce diariamente y puede intensificarse durante determinadas jornadas, temporadas, días de mercado, festividades, actividades comerciales o períodos de mayor movilidad de pasajeros. Por esta razón, resulta necesario contar con un esquema de administración que permita establecer responsabilidades concretas sobre el uso, cuidado, limpieza y conservación de dichos espacios durante todos los días del año, evitando que se produzcan períodos en los cuales los usuarios encuentren instalaciones cerradas, sucias, deterioradas, sin elementos básicos de higiene o en condiciones que puedan afectar su salud y bienestar.

10. Que la decisión de acudir a un contrato de arrendamiento para la administración y aprovechamiento de este espacio encuentra fundamento, además, en la naturaleza jurídica de los bienes que integran el patrimonio de las entidades territoriales. El Código Civil distingue entre los bienes de uso público y aquellos bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, categoría dentro de la cual se ubican los denominados bienes fiscales. El artículo 674 del Código Civil señala precisamente que los bienes cuyo dominio pertenece a la República y cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se denominan bienes de la Unión o bienes fiscales. Esta diferenciación resulta relevante para determinar el régimen jurídico aplicable a los inmuebles de propiedad de las entidades públicas y las posibilidades de administración y aprovechamiento económico que respecto de ellos puede ejercer la Administración, siempre dentro del marco constitucional, legal y contractual correspondiente.

11. Que, en este caso, las instalaciones del Terminal de Transporte de Riosucio pertenecen al Municipio y se encuentran destinadas al desarrollo de una actividad de interés público relacionada con la prestación y organización del servicio de transporte terrestre de pasajeros. Dentro de dichas instalaciones existen diferentes espacios funcionales, entre ellos las oficinas administrativas, las taquillas de las empresas transportadoras, las áreas destinadas a actividades complementarias y los servicios sanitarios públicos. Cada uno de estos espacios cumple una función dentro de la operación integral del Terminal y, por tanto, requiere una administración que permita garantizar que las instalaciones se conserven y que los usuarios puedan acceder a ellas en condiciones adecuadas.

12. Que la posibilidad de que las entidades públicas administren y aprovechen económicamente sus bienes inmuebles encuentra igualmente respaldo en las reglas propias de la contratación estatal. La Ley 80 de 1993 establece que las entidades estatales pueden celebrar los contratos y acuerdos que permitan el cumplimiento de los fines estatales y que las estipulaciones contractuales serán aquellas que correspondan a la esencia y naturaleza del negocio jurídico, de conformidad con las normas civiles, comerciales y las disposiciones especiales aplicables. El artículo 3 de dicha ley dispone, además, que la actividad contractual debe orientarse al cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.

13. Que, por consiguiente, la celebración del contrato de arrendamiento propuesto no puede analizarse únicamente como un mecanismo mediante el cual el Municipio entrega temporalmente el uso de un espacio de su propiedad, sino como una herramienta jurídica y administrativa orientada a garantizar que una parte específica de la infraestructura del Terminal de Transporte sea objeto de una administración permanente y responsable. El contrato deberá permitir que el particular que asuma la explotación y administración de los baños públicos tenga a su cargo las obligaciones necesarias para garantizar su funcionamiento adecuado, conservación, aseo, limpieza, desinfección, atención al usuario y suministro de los elementos requeridos para su utilización, de acuerdo con las condiciones que sean establecidas por la Administración Municipal.

14. Que la contratación deberá estar igualmente orientada por los principios de transparencia, economía y responsabilidad previstos en la Ley 80 de 1993. El principio de responsabilidad exige a los servidores públicos procurar el cumplimiento de los fines de la contratación, vigilar la correcta ejecución del contrato y proteger los derechos e intereses de la entidad, del contratista

y de los terceros que puedan verse afectados por su ejecución. A su vez, el principio de economía exige que la actuación administrativa se encuentre debidamente planeada y que se adelanten únicamente los procedimientos y etapas necesarios para satisfacer adecuadamente la necesidad identificada.

15. Que, en este punto resulta especialmente importante señalar que el contrato que se pretende celebrar deberá establecer con claridad las condiciones particulares de administración de los baños públicos, teniendo en cuenta que no se trata simplemente de la entrega de un espacio físico para su utilización, sino de un área que cumple una función complementaria esencial dentro de la infraestructura del Terminal. En consecuencia, el arrendatario deberá asumir las obligaciones que permitan que el espacio permanezca en condiciones adecuadas durante todo el período contractual, de manera que la Administración Municipal pueda verificar objetivamente el cumplimiento de las condiciones pactadas y exigir las actuaciones necesarias cuando se presenten incumplimientos.

16. Que, la adecuada administración de los baños también contribuye directamente a la protección de los demás espacios del Terminal. Un manejo deficiente de residuos, aguas residuales, elementos sanitarios o productos de limpieza puede generar malos olores, presencia de vectores, deterioro de pisos y paredes, obstrucciones, afectaciones en redes hidráulicas y sanitarias y otras situaciones que comprometan las condiciones generales del inmueble. Por esta razón, la correcta administración de estos espacios debe comprender no solamente la limpieza superficial, sino también el mantenimiento preventivo, el manejo adecuado de los residuos y la comunicación oportuna al Municipio frente a cualquier daño que requiera intervención especializada.

17. Que, la gestión adecuada de los residuos generados en estos espacios deberá desarrollarse, además, de acuerdo con las disposiciones ambientales aplicables y con el esquema de gestión de residuos implementado en el Municipio. La Resolución 2184 de 2019 estableció a nivel nacional el código de colores para la separación de residuos en la fuente, contemplando los colores verde, blanco y negro para las diferentes categorías de residuos, disposición que debe ser observada dentro de los sistemas de gestión de residuos sólidos correspondientes.

18. Que, la contratación propuesta también responde a una necesidad de conservación patrimonial. Al tratarse de instalaciones de propiedad municipal, la Administración tiene el deber de procurar que sus bienes sean utilizados de acuerdo con su destinación, evitando deterioros derivados del uso inadecuado, falta de mantenimiento, abandono o ausencia de controles. La

entrega de la administración de los baños a un tercero mediante un instrumento jurídico formal permite establecer responsabilidades claras respecto del cuidado del inmueble, de los equipos y aparatos sanitarios, de las instalaciones hidráulicas y eléctricas relacionadas con el servicio y de los demás elementos que hagan parte del espacio entregado.

19. Que, la existencia de un contrato formal permite, igualmente, determinar las condiciones de entrega y restitución del inmueble, establecer obligaciones de mantenimiento y conservación, definir las responsabilidades derivadas de daños ocasionados por uso indebido, determinar las condiciones económicas del arrendamiento, establecer mecanismos de seguimiento y supervisión y fijar las consecuencias jurídicas derivadas del incumplimiento. De esta manera, el Municipio no pierde el control sobre el bien, sino que, por el contrario, fortalece las herramientas jurídicas para asegurar que su utilización responda a la finalidad para la cual fue destinado.

20. Que, desde la perspectiva de la contratación estatal, el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 establece expresamente que la contratación directa procede para el arrendamiento o adquisición de inmuebles. Por ello, cuando la estructuración jurídica y las condiciones particulares del negocio correspondan a un contrato de arrendamiento de inmueble, la modalidad de selección encuentra fundamento expreso en la normativa de contratación estatal.

21. Que, de igual manera, el Decreto 1082 de 2015 contempla expresamente el arrendamiento de bienes inmuebles dentro de las modalidades que pueden adelantarse mediante contratación directa, regulando las condiciones aplicables a esta clase de negocios jurídicos. En consecuencia, la Administración Municipal deberá desarrollar los estudios y documentos previos que permitan acreditar la necesidad, conveniencia, condiciones técnicas, jurídicas y económicas del negocio, así como las demás exigencias que resulten aplicables de acuerdo con la naturaleza concreta del contrato y con las disposiciones vigentes.

22. Que, debe precisarse que la utilización de la contratación directa en este tipo de negocios no significa ausencia de planeación, publicidad, responsabilidad o control. Por el contrario, la Ley 1150 de 2007 dispone que la contratación directa debe sujetarse a las disposiciones de la Ley 80 de 1993 y a sus principios, entre ellos transparencia, responsabilidad, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad, eficacia y eficiencia. Por esta razón, el Municipio deberá justificar suficientemente la necesidad de celebrar el contrato, determinar las condiciones del inmueble, establecer el plazo y las condiciones económicas correspondientes, definir las obligaciones del

arrendatario y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado seguimiento de la ejecución contractual.

23. Que, la necesidad adquiere particular relevancia en Riosucio, Caldas, debido a la función que cumple el Terminal como punto de conexión para el transporte intermunicipal de pasajeros y como espacio de recepción y salida de personas que diariamente se movilizan hacia diferentes destinos. El servicio sanitario representa, en este contexto, un componente básico de atención al usuario. La persona que llega al municipio, el pasajero que se encuentra esperando la salida de un vehículo, el conductor que cumple su jornada laboral, el acompañante de un usuario o cualquier otra persona que se encuentre dentro de las instalaciones puede requerir el uso de estos servicios, razón por la cual su disponibilidad y condiciones de higiene inciden directamente en la percepción de calidad y en las condiciones de utilización del Terminal.

24. Que, No sería suficiente que el Municipio dispusiera físicamente de los baños si estos no cuentan con una administración que asegure su funcionamiento cotidiano. La infraestructura por sí misma no garantiza la prestación adecuada del servicio. Es indispensable que exista una persona o particular responsable de mantenerla en condiciones apropiadas, atender las necesidades ordinarias derivadas de su utilización, realizar las actividades de limpieza y desinfección, suministrar los elementos básicos de higiene, controlar el adecuado uso de las instalaciones y reportar oportunamente las situaciones que requieran intervención de la Administración.

25. Que, por ello, la celebración del contrato de arrendamiento constituye una alternativa jurídicamente viable para articular dos objetivos de interés municipal: por una parte, permitir el aprovechamiento económico y ordenado de un espacio integrante de un inmueble de propiedad del Municipio y, por otra, asegurar que los baños públicos del Terminal reciban una administración permanente que contribuya a garantizar las condiciones de higiene, salubridad, conservación y atención requeridas por los usuarios.

26. Que, el esquema contractual deberá procurar, además, que el uso del inmueble no se desnaturalice. El arrendatario deberá utilizar el espacio exclusivamente para la finalidad autorizada, abstenerse de realizar actividades diferentes a las permitidas por el Municipio, conservar las instalaciones en condiciones adecuadas y atender las obligaciones de carácter sanitario, ambiental, administrativo y de seguridad que resulten aplicables. De esta forma se protege el patrimonio público y se garantiza que el aprovechamiento particular del inmueble se encuentre directamente relacionado con la finalidad de prestar un servicio complementario a los usuarios del Terminal.

27. Que, la Administración Municipal deberá igualmente conservar sus facultades de inspección, vigilancia y supervisión sobre las condiciones de funcionamiento de los baños. El hecho de que el espacio sea entregado en arrendamiento no implica que el Municipio se desprenda de sus responsabilidades como propietario del inmueble ni de su deber de velar por el cumplimiento de las condiciones pactadas. Por el contrario, deberá establecerse un mecanismo de seguimiento que permita verificar que las instalaciones se encuentren permanentemente disponibles, limpias, aseadas, desinfectadas, abastecidas y en adecuado estado de funcionamiento.

28. Que, desde una perspectiva de planeación contractual, la necesidad identificada permite concluir que la Administración Municipal requiere una solución que garantice continuidad y responsabilidad en el manejo de estos espacios. La falta de un responsable permanente podría generar dificultades relacionadas con la limpieza, el suministro de elementos de aseo, el control del uso de los sanitarios, el mantenimiento de las instalaciones y la atención de daños menores, circunstancias que, acumuladas, pueden generar deterioro de los bienes públicos y afectar las condiciones de prestación del servicio a los usuarios.

29. Que, el contrato de arrendamiento permitirá trasladar al particular, dentro de los límites establecidos por el negocio jurídico, la responsabilidad directa por la administración cotidiana del espacio, estableciendo obligaciones verificables y condiciones concretas de uso y conservación. A su vez, permitirá al Municipio ejercer las facultades derivadas de su condición de propietario y entidad contratante, conservar el control sobre el inmueble y obtener la contraprestación económica que corresponda por el aprovechamiento autorizado, sin afectar la destinación pública general del Terminal de Transporte.

30. Que, en consecuencia, la necesidad contractual se encuentra determinada por la obligación institucional del Municipio de Riosucio de garantizar que los bienes de su propiedad sean administrados de manera eficiente, responsable y conforme con su destinación, y específicamente por la necesidad de asegurar que los baños públicos del Terminal de Transporte permanezcan disponibles y en condiciones adecuadas de higiene, aseo, salubridad, conservación y funcionamiento durante todos los días del año. La celebración del contrato responde a una necesidad concreta y verificable de la infraestructura municipal y no a una actuación meramente discrecional, pues se encuentra vinculada con la adecuada operación del Terminal y con las condiciones mínimas que deben garantizarse a las personas que hacen uso de sus instalaciones.

31. Que, así las cosas, el Municipio de Riosucio, Caldas, encuentra jurídicamente conveniente y necesario estructurar un contrato de arrendamiento sobre el espacio destinado a los baños públicos

del Terminal de Transporte, bajo condiciones que permitan asegurar su administración, operación, conservación, limpieza, aseo y adecuado funcionamiento. La estructuración contractual deberá garantizar que el inmueble sea destinado exclusivamente al uso autorizado, que se mantengan permanentemente las condiciones higiénico-sanitarias exigibles, que exista responsabilidad directa sobre el manejo del espacio y que el Municipio conserve las herramientas de vigilancia, control y seguimiento necesarias para proteger el patrimonio público y los intereses de los usuarios.

32. Que, en conclusión, la celebración del contrato de arrendamiento para la administración de los baños públicos del Terminal de Transporte de Riosucio, Caldas, se encuentra sustentada en una necesidad concreta de garantizar la adecuada utilización de una infraestructura municipal que presta un servicio complementario indispensable para los usuarios del transporte terrestre intermunicipal. La contratación permitirá establecer un responsable directo de la administración cotidiana de los servicios sanitarios, asegurar la continuidad de las actividades de limpieza y desinfección, garantizar el suministro de elementos esenciales para la higiene, contribuir a la conservación del inmueble y prevenir situaciones que puedan afectar las condiciones de salubridad y funcionamiento del Terminal. Todo ello deberá desarrollarse bajo los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad, eficacia y eficiencia que gobiernan la contratación estatal y con observancia de las normas que regulan el arrendamiento de inmuebles por parte de las entidades públicas.

33. Que, de esta manera, el Municipio no solamente garantiza un adecuado aprovechamiento de un bien integrante de su patrimonio, sino que establece un mecanismo contractual que permite articular la protección del inmueble, la generación de responsabilidades concretas para quien lo administre y la garantía de condiciones dignas, higiénicas y funcionales para los usuarios del Terminal de Transporte de Riosucio. La contratación propuesta se configura, por tanto, como una medida de administración patrimonial y de organización del servicio complementario que permite responder de manera permanente a una necesidad real de la comunidad, procurando que durante todo el año los baños públicos se encuentren disponibles, aseados, higiénicos, funcionales y en condiciones adecuadas para su utilización.

34. Que el Contratista manifiesta bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad prevista en la ley que impida celebrar y ejecutar este contrato, y que en caso de sobrevenir alguna de ellas durante el desarrollo del mismo, procederá conforme a lo dispuesto en el Artículo 9° de la ley 80 de 1993.

35. Que, con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato que se regirá por las siguientes clausulas:

CLÁUSULA PRIMERA – OBJETO: EL MUNICIPIO SE OBLIGA PARA CON EL ARRENTARIO A ENTREGAR BAJO LA FIGURA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENNTO, LOS BAÑOS PÚBLICOS QUE CUENTAN CON LAS DIMENSIONES: AREA 1: DE 2,50 MTS DE FRENTE, POR 4,50 MTS DE FONDO+ AREA 2: DE 5,20 DE FONDO POR 4,00 DE FRENTE, SUMADAS AMBAS PARA UN TOTAL DE 32,05 MTS CUADRADOS, UBICADOS AL INTERIOR DEL TERMINAL DE TRANSPORTE INTERMUNICIPAL DE RIOSUCIO CALDAS UBICADO EN LA CALLE 11 Nº 03-71.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: En desarrollo del objeto del contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá como obligaciones las siguientes acciones:

1. Recibir el inmueble de manos del ARRENDADOR en las condiciones que se le entregue, para lo cual dejará constancia mediante acta suscrita por las partes en donde conste el inventario del inmueble y los daños del inmueble de forma detallada.
2. Destinar el local comercial para prestar el servicio de BAÑOS PÚBLICOS, ofreciendo un servicio satisfactorio a los usuarios del terminal garantizando calidad y eficiencia.
3. Realizar la dotación, con sus propios recursos, del espacio destinado para este establecimiento comercial con los muebles, enseres y demás elementos necesarios para su funcionamiento, los cuales deben instalarse y permanecer en perfectas condiciones de funcionamiento, estética, aseo y cumpliendo con los requerimientos y exigencias de las entidades competentes.
4. Disponer del personal necesario para atender y prestar los servicios a su cargo, el cual tendrá una relación laboral directa con el arrendatario y de ninguna manera con el Municipio.
5. 5.Deberá tramitar los permisos correspondientes para el funcionamiento del local comercial y cumplir con los requisitos sanitarios exigidos por las autoridades competentes.
6. Realizar el pago del arrendamiento al municipio en los términos, plazos y cuantía convenidas en el contrato de arrendamiento, el pago deberá hacerse en las instalaciones de la ALCALDIA MUNICIPAL DE RIOSUCIO CALDAS, específicamente en la oficina de la Secretaría de Hacienda donde se expedirá el recibo correspondiente con

el valor a pagar y deberá consignar en la cuenta y el banco que le indique la Secretaría de Hacienda.

7. Dar al inmueble el uso para local comercial en los términos convenidos en el contrato de arrendamiento. No podrá cederlo, ni transferirlo, ni sub arrendarlo sin la autorización escrita del ARRENDADOR.
8. Realizar las reparaciones locativas por su cuenta que provengan de daños causados por el mismo y no realizar mejoras sin expreso consentimiento del ARRENDADOR, lo cual deberá constar por escrito.
9. Realizar el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo y otros que puedan suscribirse.
10. Deberá mantener los espacios arrendados en perfectas condiciones de aseo e higiene.
11. Deberá tener un horario de atención similares a los de las empresas de transporte para garantizar su funcionamiento de manera paralela a ellas, y no podrá dejar de prestar el servicio ningún día, sea hábil, dominical o festivo.
12. Atender las consultas y sugerencias del ARRENDADOR.
13. Solicitar a la entidad contratante la información que considere necesaria para cumplir con las obligaciones contractuales.
14. Abstenerse de divulgar información que llegare a conocer con ocasión a la ejecución del contrato, a personal no autorizado por la entidad o a terceros en general.
15. Las demás que le sean asignadas y que guarden relación con el objeto del contrato

CLÁUSULA TERCERA - OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO COMO ARRENDADOR:

1. Realizar la entrega formal y material del inmueble al ARRENDATARIO mediante acta que incluya el inventario del inmueble y el estado en que se entregan los BAÑOS PÚBLICOS que cuentan con las siguientes dimensiones: (AREA 1, baños hombres): DE 2,50 MTS DE FRENTE, POR 4,50 MTS DE FONDO + (AREA 2, baños mujeres): DE 5,20 DE FONDO POR 4,00 DE FRENTE, SUMADAS AMBAS PARA UN TOTAL DE 32,05 MTS CUADRADOS, UBICADOS AL INTERIOR DEL TERMINAL DE TRANSPORTE INTERMUNICIPAL DE RIOSUCIO CALDAS UBICADO EN LA CALLE 11 Nº 03-71.
2. Realizar el recaudo del valor del arrendamiento en la forma y términos establecidos en el contrato.

3. Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales.
4. Realizar la entrega de los servicios públicos de energía debidamente instalados y funcionales.
5. Mantener el inmueble en buen estado de servicio para el cumplimiento del objeto contractual y a mejorar la infraestructura del local comercial, en caso de requerirse, de acuerdo a las necesidades de seguridad y funcionalidad del establecimiento o autorizar al arrendatario para que haga dichas inversiones con cargo al canon de arrendamiento.

CLÁUSULA CUARTA - VALOR DEL CANÓN DE ARRENDAMIENTO: Para todos los efectos legales y fiscales, el valor mensual del canón de arredramiento mensual se fija en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M.L.C. ($257.750.oo), el mismo que será aumentado al cumplir cada año, en la proporción del IPC del año anterior.

CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGO: La cancelación del canon de arrendamiento se realizará por parte del ARRENDATARIO de manera mensual, previa expedición de la factura por parte de la Secretaría de Hacienda Municipal, pago que estará a cargo del arrendatario. En todo caso, los pagos correspondientes deberán realizarse, por anticipado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en la cuenta de banco que le indique la secretaría de Hacienda del municipio o el medio de recaudo que le señale la misma.

CLÁUSULA SEXTA - PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo del CONTRATO será de tres (03) años contados a partir de la firma del acta de inicio del contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA SEPTIMA- PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total del contrato, el CONTRATISTA pagará al Municipio, el 10% del valor del contrato. En caso de incumplimiento parcial, dicho valor será el 5% del valor del contrato. Estos valores se pactan a título de estimación anticipada pero parcial de perjuicios. La cuantía de la cláusula penal pecuniaria será deducida de las sumas que por cualquier concepto se deban a EL CONTRATISTA, llegándose en última instancia al cobro por la vía jurisdiccional para el saldo no cubierto.

PARÁGRAFO. De conformidad con el artículo 1594 del Código Civil, con el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal.

CLÁUSULA OCTAVA- MULTAS: Las partes acuerdan que cada vez que se presente incumplimiento del contrato por parte del contratista, el mismo deberá pagar al Municipio una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada obligación incumplida.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las multas a que se ha hecho referencia se causarán por el simple incumplimiento y los perjuicios que **EL CONTRATISTA** cause a **EL MUNICIPIO** podrán hacerse efectivos en forma separada. Si durante la ejecución del contrato el valor total de las diferentes multas aplicables excede el 10% del valor estimado del contrato, **EL MUNICIPIO** podrá declarar su caducidad. La aplicación de las multas se hará mediante resolución motivada que se someterá a las normas previstas para el procedimiento gubernativo y su aplicación se entenderá sin perjuicio de que, en el caso de mediar las causales establecidas en el contrato, **EL MUNICIPIO** puede declarar su caducidad y hacer efectiva la Cláusula Penal Pecuniaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONTRATISTA renuncia a la constitución en mora que tenga que hacer el Municipio.

CLÁUSULA NOVENA- INGRESO DE MULTAS Y CLÁUSULA PENAL: El valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria ingresará al Tesoro de EL MUNICIPIO y se podrá hacer uso de la figura de compensación de las sumas adeudadas al contratista, en los términos del parágrafo del artículo 17 de la Ley 1150 de 2007.

CLÁUSULA DÉCIMA - CESIÓN DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA no podrá ceder el contrato sin previa autorización escrita del Municipio, según lo señalado en el inciso 3 del artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si al **CONTRATISTA** le llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad, deberá ceder el presente contrato previa autorización escrita de **EL MUNICIPIO**, y si ésta no fuere posible, deberán renunciar a su ejecución, de conformidad con lo establecido en el artículo 9, inciso 1, de la Ley 80 de 1993.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En aras de asegurar la solvencia económica del contratista durante el tiempo de ejecución del contrato y su liquidación, y el uso por parte de la entidad de figuras tales como la compensación, no se aceptará la cesión de los derechos económicos derivados del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA- TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES: EL MUNICIPIO podrá terminar, interpretar o modificar unilateralmente el presente contrato en los términos de los artículos 15, 16, y 17 de la Ley 80 de 1993 y del artículo 31 de la Ley 782 de 2002.

PARÁGRAFO: El Municipio podrá terminar unilateralmente el presente contrato en los términos del artículo 90 y siguientes de la Ley 418 de 1997 prorrogada por la Ley 1738 de 2014.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CADUCIDAD: EL MUNICIPIO podrá declarar la caducidad del contrato cuando: a) Se presenten hechos constitutivos de incumplimiento de obligaciones a cargo del contratista que afecten de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que pueda conducir a su paralización en los términos del artículo 18 de la Ley 80 de 1993, b) Cuando el Contratista acceda a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarle a hacer u omitir algún acto o hecho, de acuerdo con el inciso 2º , del numeral 5º del artículo 5º de la Ley 80 de 1993, c) Cuando el Contratista incurra en la conducta prevista en el artículo 25 de la Ley 40 de 1993. d) Cuando se presente cualquiera de las causales previstas en el artículo 31 de la Ley 782 de 2002 y e) Cuando el contratista incumpla con el pago de sus obligaciones para con sus empleados, de que trata el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 modificada por el artículo 1º de la Ley 828 de 2003.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - SOMETIMIENTO A LAS LEYES NACIONALES: El presente contrato deberá someterse a la Ley nacional.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL CONTRATISTA manifiesta bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la firma del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, y demás normas concordantes. Así mismo manifiesta que no es deudor moroso de ninguna entidad del estado, que no se encuentra reportado en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República y estar al día en el pago de las obligaciones parafiscales y a los Sistemas de salud y seguridad social, los cuales ha cancelado oportunamente durante los seis (6) meses anteriores a la suscripción del contrato

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - EL CONTRATISTA: Responderá por haber ocultado al contratar, inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones, o por haber suministrado información falsa, por la buena calidad del objeto contratado, según lo indicado por el artículo 26, numerales 7 y 8, de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - IMPUESTOS: EL CONTRATISTA deberá cancelar los impuestos que se originen en la celebración del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA - PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato se perfecciona con la suscripción del documento contentivo del acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, de conformidad con el artículo 41, inciso 1, de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - INDEMNIDAD: EL CONTRATISTA deberá mantener a **EL MUNICIPIO** indemne y libre de todo reclamo, litigio, acción legal y reivindicación de cualquier clase, incluyendo los perjuicios, daños o lesiones causados a personas o propiedades de terceros por la acción u omisión en la realización de presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA - CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la Ley y la jurisprudencia colombiana.

CLÁUSULA - GARANTÍAS. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 el cual indica: *"En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.* ".Lo anterior dado que en los contratos de Prestación de Servicios profesionales y de apoyo a la gestión los pagos están supeditados a la aprobación del informe de actividades por parte del supervisor, esto es, al cumplimiento de las actividades contractuales, no se exigirá la constitución de pólizas de calidad y cumplimiento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA - PROHIBICIÓN A SUBCONTRATAR: EL CONTRATISTA no podrá subcontratar ni total ni parcialmente el presente contrato, sin previa autorización escrita del Municipio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- SUPERVISIÓN: La Supervisión del presente contrato estará a cargo del **TÉCNICO OPERATIVO DEL TERMINAL DE TRANSPORTES** o quien haga sus veces, quien verificará el

cumplimiento de las obligaciones, de los informes entregados y su veracidad, teniendo las facultades establecidas en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO. - En el caso de falta temporal o absoluta del supervisor designado, se procederá a su reasignación mediante comunicación escrita.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - PERIODICIDAD DE LOS INFORMES: El Supervisor deberá presentar informes parciales de supervisión de la ejecución del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA- LIQUIDACIÓN: La liquidación del contrato se hará con sujeción a lo establecido por el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y articulo 11 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 19 de 2012, mediante acta suscrita por el representante legal del Municipio, El contratista y el Supervisor designado por el Municipio, en ella se debe constatar los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo por todo lo relacionado con el contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Las situaciones no previstas en el siguiente contrato serán resueltas por las partes a través de los representantes de cada una de ellas, de común acuerdo, teniendo en cuenta cualquier modificación de la que sea objeto, debe constar por escrito y ser suscrita por las partes intervinientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

MUNICIPIO DE RIOSUCIO	**FUNDACION HOGAR DEL PEREGRINO**
Dirección: Carrera 7, calle 10 Esquina Plaza de la Candelaria. Teléfono: (+57) (6) 8594830 – 8592306	Dirección: Cra 12A # 6ª-20 CASA 5 Urbanización san Martín Teléfono: 3117148827 Email: funhogardelperegrinoriosucio@gmail.com

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. PUBLICACIÓN: El presente contrato debe ser publicado en el SECOP.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. DISPOSICIONES INCORPORADAS: En lo no previsto en el presente contrato se entienden incorporadas las disposiciones legales que regulan la materia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIO CONTRACTUAL: Pactan las partes como domicilio contractual el Municipio de Riosucio. Para constancia se firma en Riosucio Caldas, a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de 2026.

NOTA: LA AUTENTICACION DEL SECOP II, ESDECIR LAS APROBACIONES REALIZADAS CON LOS USUARIOS ASIGNADOS CONSTTITUYEN UNA FIRMA ELECTRONICA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 7 DE LA LEY 527 DE 1999 Y LAS NORMAS QUE LA REGLAMENTAN.

Proyectó: Rosa Duran.
Contratista

Revisó y Ajusto: Diddier Millán López
Abogado -Contratista-