CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nº CA-007-2026

CONTRATO NÚMERO	CA-007-2026
ARRENDADOR	INSTITUTO DE DEPORTE Y RECREACIÓN DE CALDAS – INDEC
NIT	800.019.147-1
ARRENDATARIO	JOSE ROBERTO ESCOBAR MONTOYA
CÉDULA	15.255.907
OBJETO:	El arrendador entrega a título de arrendamiento el local comercial de aproximadamente 42,28 metros cuadrados ubicado en la carrera 46 N.º 132 Sur 50, Unidad Deportiva Luis Fernando Montoya Soto, Caldas, Antioquia, de propiedad del Municipio de Caldas.
VALOR TOTAL:	SEIS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/L ($6.119.400), IVA INCLUIDO
DURACIÓN:	El término del presente contrato será de seis (6) meses contados a partir del inicio de ejecución en SECOP II.

Entre los suscritos **JUAN CARLOS ARRUBLA UPEGUI**, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.258.728, quien actúa en calidad de Representante Legal del **INSTITUTO DE DEPORTE Y RECREACIÓN** DE CALDAS – INDEC, identificado con el NIT 800.019.147-1, de acuerdo con el Decreto de Nombramiento No. 012 del 2 de enero de 2024, quien en adelante se denominará el **INSTITUTO DE DEPORTE Y RECREACIÓN DE CALDAS – INDEC** o **ARRENDADOR**, y por el otro **JOSE ROBERTO ESCOBAR MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.255.907,** quien para los efectos del presente contrato se llamará **EL ARRENDATARIO**, se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA – OBJETO: El arrendador entrega a título de arrendamiento el local comercial de aproximadamente 42,28 metros cuadrados ubicado en la carrera 46 N.º 132 Sur 50, Unidad Deportiva Luis Fernando Montoya Soto, Caldas, Antioquia, de propiedad del Municipio de Caldas. .

ALCANCE DEL OBJETO: Se hace necesario formalizar y regular el vínculo contractual entre el INDEC y la persona que en la actualidad desarrolla actividades mercantiles propias de una actividad comercial y que se encuentra ubicada en el local comercial de aproximadamente 42,28 metros cuadrados situado en la carrera 46 N.º 132 Sur 50 del Municipio de Caldas, Antioquia. En el local no se autoriza la venta, el expendio, el suministro ni el consumo de licor ni de bebidas alcohólicas de ningún tipo o graduación.

SEGUNDA – DESTINACIÓN: El ARRENDATARIO destinará el inmueble para desarrollar actividades mercantiles lícitas. En el local no se autoriza la venta, el expendio ni el suministro de licor ni de bebidas alcohólicas de ningún tipo o graduación.

PARÁGRAFO 1: EL ARRENDATARIO no podrá darle ningún otro uso o destinación al inmueble; si lo destina a una actividad diferente a lo estipulado en el contrato, dicha situación constituirá causal para darlo por terminado e iniciar la restitución del inmueble.

PARÁGRAFO 2: Únicamente el INDEC y las autoridades competentes toman las determinaciones dentro del escenario deportivo incluido local de aproximadamente 42,28 metros cuadrados situado en la carrera 46 N.º 132 Sur 50administrado por el Instituto de Deporte y Recreación de Caldas.

PARÁGRAFO 3: Tampoco se autoriza el consumo de licor ni de bebidas alcohólicas dentro del local arrendado. El incumplimiento de lo previsto en esta cláusula en relación con el licor y las bebidas alcohólicas constituye causal de terminación del contrato y dará lugar a la restitución del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de la cláusula penal.

NIT: 800019147-1 | Correo: contactenos@indeccaldas.gov.co | Teléfono: 604 378 8500 op.3 | Código postal: 055440
Dirección: Carrera 45B Calle 132B sur 112 Caldas Antioquia – Colombia | Web: indeccaldas.gov.co

TERCERA – DURACIÓN: El término del presente contrato será de seis (6) meses contados a partir del inicio de ejecución en SECOP II.

PARÁGRAFO 1: No obstante el término de duración señalado anteriormente, las partes por mutuo acuerdo podrán darlo por terminado de manera anticipada, sin que haya lugar a pago de suma alguna por concepto de indemnización.

CUARTA – VALOR: Para efectos legales, el valor del contrato es la suma de Seis millones ciento diecinueve mil cuatrocientos pesos M.L ($6.119.400) IVA INCLUIDO

QUINTA – CANON: El canon de arrendamiento será pagado por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, INSTITUTO DE DEPORTE Y RECREACIÓN DE CALDAS – INDEC, entidad pública del orden municipal, de la siguiente manera:

PAGO MEDIANTE CONSIGNACIÓN BANCARIA, EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR un valor de UN MILLÓN DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($1.019.900 M/L), de manera mensual y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, mediante consignación o transferencia a la cuenta empresarial del BANCO DE BOGOTÁ No. 497051623, a nombre del INSTITUTO DE DEPORTE Y RECREACIÓN DE CALDAS – INDEC. En el valor del canon se encuentran incluidos los costos correspondientes a los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, tasa de aseo, alumbrado público, así como los impuestos, tasas y contribuciones que se causen por el uso del bien objeto del presente contrato, sin que haya lugar a cobros adicionales por estos conceptos.

SEXTA – INTERÉS DE MORA: En caso de incurrir en mora, los intereses causados serán liquidados de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, sobre el canon de arrendamiento.

SÉPTIMA – RENUNCIA A PRIMAS: El ARRENDATARIO manifiesta que renuncia expresamente a cualquier derecho o reclamación por concepto de primas, good will y/o similares cuando haya lugar a ello.

OCTAVA – PRÓRROGAS Y EXCLUSIVIDAD: El presente contrato no tendrá prórrogas automáticas ni generará ningún tipo de exclusividad entre las partes.

NOVENA – DECLARACIONES: Declaraciones del Arrendador: **EL ARRENDADOR,** declara entregar el inmueble objeto de este contrato, junto con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado que lo componen, en buen estado, de acuerdo con el acta de inventario que será suscrita con el supervisor del contrato. Declaraciones del Arrendatario: EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble objeto de este contrato y los elementos que lo conforman, junto con los servicios antes descritos, en buen estado y se obliga a devolver el inmueble al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, excepto por el deterioro natural debido al transcurso del tiempo y uso legítimo del bien. - Conoce y acepta los documentos del Proceso. - Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los documentos del Proceso. - Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato. - EL ARRENDATARIO al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad. - EL ARRENDATARIO manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

DÉCIMA – OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

NIT: 800019147-1 | Correo: contactenos@indeccaldas.gov.co | Teléfono: 604 378 8500 op.3 | Código postal: 055440
Dirección: Carrera 45B Calle 132B sur 112 Caldas Antioquia – Colombia | Web: indeccaldas.gov.co

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- Emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes objeto del presente contrato, no siendo responsable por el deterioro que provenga de la naturaleza o uso legítimo de los mismos, acordes con las regulaciones que en esta materia imparta el INDEC.
- Realizar los pagos por concepto del canon de arrendamiento en la oportunidad y condiciones pactadas en la cláusula quinta del presente contrato.
- Destinar el inmueble única y exclusivamente para lo pactado en el objeto del contrato.
- En caso de que el lugar requiriera adecuaciones, deberá mediar la autorización por escrito del INDEC.
- El ARRENDATARIO tendrá un plazo máximo de cinco (5) días calendario, contados a partir del inicio de cada mes, para realizar el pago del canon de arrendamiento y allegar el soporte a la Subgerencia Administrativa y Financiera del INDEC.
- El ARRENDATARIO funcionará en el horario que tenga establecido el escenario deportivo.
- Permitir en cualquier tiempo la realización, por parte del INDEC y/o de la Alcaldía Municipal de Caldas, de visitas, adecuaciones, modificaciones, mejoras y restauraciones que se requieran.
- Hacer uso adecuado de los servicios públicos domiciliarios durante la vigencia del contrato y causados por el uso del ARRENDATARIO.
- EL ARRENDATARIO deberá hacer entrega del inmueble, en las mismas condiciones en que lo recibió de acuerdo con el acta de entrega, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo y uso legítimo.
- Tomar todas las medidas de seguridad y prevención concernientes al tipo de actividad que vaya a realizar.
- Pagar oportunamente los impuestos de cualquier índole, ya sean nacionales, departamentales o municipales que se originen en razón de la actividad comercial desarrollada en el inmueble y a los que hubiere obligación conforme a la legislación vigente.
- Pagar todos los gastos que se causen con ocasión del mantenimiento, sostenimiento, y/o aseo de los bienes entregados en arrendamiento y mantener el inmueble objeto del contrato en excelentes condiciones.
- Permitir las inspecciones y visitas de las autoridades públicas con competencia para ejercer control y vigilancia sobre las actividades que el ARRENDATARIO desarrolle y cumplir con las instrucciones que las mismas le impartan, so pena de incurrir en causal de incumplimiento del presente contrato por desacato de las disposiciones de las autoridades competentes.
- Dar cumplimiento a las indicaciones emitidas por la seccional de Salud.
- Cumplir con los requisitos legales para el funcionamiento de establecimientos de comercio previstos en la Ley 232 de 1995 y demás normas que la modifiquen o adicionen (matrícula mercantil vigente, uso del suelo, normas sanitarias y de seguridad), así como con la normativa sanitaria aplicable a la manipulación y expendio de alimentos y bebidas.
- EL ARRENDATARIO se compromete a no subarrendar ni ceder total o parcialmente bajo ningún título el inmueble dado en arrendamiento, ni destinarlo para otros fines diferentes al pactado y acordado en la cláusula segunda, sin previo consentimiento del ARRENDADOR.
- Las demás obligaciones consagradas en otras cláusulas del presente contrato, en la ley comercial y en la Ley Civil.

PARÁGRAFO 1: Las inquietudes, quejas, reclamos y novedades que se puedan presentar en el ejercicio de las actividades objeto del presente contrato, deberán ser resueltas por el ARRENDATARIO bajo autorización del supervisor del contrato.

PARÁGRAFO 2: El ARRENDATARIO no podrá actuar en nombre del Instituto de Deporte y Recreación de Caldas – INDEC

PARÁGRAFO 3: Únicamente el INDEC y las autoridades competentes toman determinaciones sobre el local comercial de aproximadamente 42,28 metros cuadrados ubicado en la carrera 46 N.º 132 Sur 50, administrado por el Instituto.

DÉCIMA PRIMERA – PROHIBICIONES:

Al ARRENDATARIO le queda terminantemente prohibido, y así se conviene:

- La venta, el expendio o el suministro de licor y de todo tipo de bebidas alcohólicas, así como su consumo dentro del local, y la venta de vapeadores y cigarrillos electrónicos.
- Darle uso o destinación diferente al inmueble.
- No podrá subarrendar ni ceder el inmueble arrendado, ni parte de él.
- No podrá ejecutar mejoras en el inmueble o modificaciones en su infraestructura, sin el previo consentimiento del INDEC-ARRENDADOR
- No podrá realizar, publicar, repartir o fijar publicidad política en el local comercial.
- No podrá almacenar y/o expender sustancias o elementos prohibidos por la ley.

OBLIGACIONES DEL INDEC – ARRENDADOR.

- Entregar a título de arrendamiento el inmueble descrito en el objeto contractual, sus usos y conexidades en buen estado de funcionamiento, libre de toda perturbación y gravamen.
- Realizar el inventario del inmueble objeto de arrendamiento, a la entrega y terminación del contrato conforme al formato utilizado para tal fin.
- Designar personal idóneo para realizar la función de supervisión del contrato.

DÉCIMA SEGUNDA – ENTREGA DEL INMUEBLE: El inmueble se entrega por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO, de acuerdo con un inventario que por escrito hará la persona designada por el Gerente del Instituto. Documento que se entenderá como parte integral del presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMA TERCERA – REPARACIONES Y MEJORAS: El ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, EL ARRENDATARIO queda obligado a abstenerse de ordenar o realizar mejoras directas o modificaciones al inmueble, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

DÉCIMA CUARTA – GARANTÍAS: Por tratarse de un contrato de arrendamiento donde el INDEC es el Arrendador, no se exigirá ningún tipo de garantía al arrendatario conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, sin que esto implique la exoneración de responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario.

DÉCIMA QUINTA – INDEMNIDAD: El ARRENDATARIO se obliga a mantener a la Entidad Estatal contratante libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado.

DÉCIMA SEXTA – CASO FORTUITO O 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 consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocado y constatado de acuerdo con la Ley y la jurisprudencia colombiana.

DÉCIMA SÉPTIMA – TERMINACIÓN: El presente contrato podrá darse por terminado: a) Por vencimiento del término pactado. b) De mutuo acuerdo entre las partes. c) Por contravenir el

ARRENDATARIO las prohibiciones señaladas en el presente contrato. d) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, en especial la mora en el pago del canon. e) Por requerir el ARRENDADOR el inmueble para otros fines o para efectuar mejoras u obras de modernización o reparación, previo aviso escrito al ARRENDATARIO con no menos de quince (15) días calendario de antelación. En cualquiera de estos eventos EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble conforme a la cláusula vigésima primera.

DÉCIMA OCTAVA – CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, EL ARRENDATARIO debe pagar al arrendador, una suma equivalente al 50% del valor total del contrato, suma que EL ARRENDATARIO pagará a favor del INDEC, sin necesidad de requerimiento previo, por el incumplimiento o el simple retardo en el pago del canon estipulado, sin perjuicio del pago de la renta y la indemnización de perjuicios.

DÉCIMA NOVENA – PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato se entiende perfeccionado una vez suscrito electrónicamente por las partes intervinientes a través de la plataforma SECOP II, con lo cual se entiende que hay acuerdo sobre la cosa y la contraprestación. Para su ejecución no se requiere registro presupuestal, por tratarse de un contrato que genera ingresos y no gastos a cargo de la Entidad.

VIGÉSIMA – SUPERVISIÓN: La vigilancia del presente contrato estará a cargo de la Subgerente Administrativa y Financiera del INDEC, o de quien designe el Gerente, quien velará por el estricto cumplimiento del objeto del contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Vencido el plazo del contrato o terminado este por cualquier causa, EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble al INDEC dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, libre de personas y de bienes de su propiedad, mediante acta de entrega e inventario suscrita con el supervisor del contrato, en la que constará el estado del inmueble y el paz y salvo por concepto de cánones. Por cada día de retardo en la restitución, EL ARRENDATARIO pagará al INDEC, a título de indemnización, una suma equivalente al canon diario proporcional, sin perjuicio de la cláusula penal y de las acciones legales de restitución. Dicha acta hará las veces de acta de liquidación del contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA – INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO declara bajo juramento que se entenderá prestado con la firma del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades señaladas por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones concordantes.

VIGÉSIMA TERCERA – SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobadas, se podrá de común acuerdo suspender la ejecución del presente contrato mediante la suscripción de un acta en la que conste tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de la suspensión.

VIGÉSIMA CUARTA – DOMICILIO CONTRACTUAL: Para efectos de la ejecución del presente contrato, el domicilio contractual será el Municipio de Caldas (Antioquia).

VIGÉSIMA QUINTA – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre EL ARRENDATARIO y la Entidad Estatal con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia. Conciliación: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante el Procurador Judicial para Asuntos Administrativos, como requisito de procedibilidad conforme a la Ley 2220 de 2022. En caso de que dichos mecanismos no sean efectivos, las diferencias, conflictos o controversias relativas a este contrato, a su ejecución o liquidación se resolverán acudiendo a la jurisdicción competente.

VIGÉSIMA SEXTA – ANEXOS DEL CONTRATO: Hacen parte integral de este contrato los documentos de EL ARRENDATARIO, el estudio previo y el inventario de los bienes entregados en el momento de la celebración del contrato**.**

El presente documento constituye el anexo clausulado del contrato electrónico que se firma a través del sistema electrónico para la contratación pública SECOP II.