

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.	Nº - 009
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	SOLICITUD ÚNICA DE OFERTA
ARRENDADOR	JUAN CARLOS TADEO RAMIREZ GALVEZ.
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.	19.275.194 DE BOGOTA.
ARRENDATARIO	EMPOCALDAS S.A. E.S.P.
NIT	890.803.239-9
REPRESENTANTE LEGAL	WILDER ÍBERSON ESCOBAR ORTIZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.	16.114.304 EXPEDIDA EN SAMANÁ
OBJETO	ARRENDAMIENTO A LAS DIFERENTES OFICINAS DE LAS SECCIONALES DE EMPOCALDAS S.A. E.S.P. Y BODEGA PARA LOS MATERIALES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES, CALDAS.
LUGAR	MANZANARES, CALDAS
SUPERVISION	ADMINISTRADOR SECCIONAL MANZANARES
VALOR MENSUAL	\$1.185.823
VALOR TOTAL	\$14.229.876
PLAZO	DESDE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.
RECURSOS	PROPIOS
CDP	00041 DEL 01 DE ENERO DE 2021

Entre los suscritos a saber, **WILDER ÍBERSON ESCOBAR ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° **16.114.304** expedida en Samaná quien obra en nombre y representación de EMPOCALDAS S.A E.S.P. NIT 890.803.239-9 en su calidad de Gerente debidamente facultado mediante Escritura N° 1483 de diciembre 16 de 1997 de la Notaria Tercera de Manizales y escritura N° 2214 del 18 de noviembre de 2004 de la Notaria Quinta de Manizales y nombrado mediante Acta No. 0000363 de la Junta Directiva de enero 13 de 2020, inscrita el 16 de enero de 2020, bajo el número 00084286 del Libro IX, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales y Amparado en la Ley 142 de 1994, reformada por la Ley 689 del 2001 quien en el curso de este documento se denominará **EMPOCALDAS S.A. E.S.P** de una parte y de otra parte **JUAN CARLOS TADEO RAMIREZ GALVEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.275.194 de Bogotá, quien afirma hallarse legalmente capacitado, sin inhabilidades e incompatibilidades, quien para efectos del presente contrato se



empecaldas



10-009



@Empocaldas



@empocaldas_oficial

empocaldas.com.co

empocaldas.com.co

denominará **EL ARRENDADOR**, con quien hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento el cual se registrá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, Resolución CRA 151 de 2001 compilada en el Decreto 1077 de 2015 y demás disposiciones que en materia de servicios públicos domiciliarios tengan aplicación, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que el señor **JUAN CARLOS TADEO RAMIREZ GALVEZ**, es propietario de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Manzanares Caldas, en el solar y casa en la carrera 4 y 5 con matrícula No. 108-3056, con la siguiente descripción: un solar con casa de habitación, alinderado así: por el oriente que mira al frente con la calle sexta (6), o sea con la plaza principal y mide trece varas con setenta centímetros (13v 70cts), por el norte con propiedad del doctor Bernardo Ramírez Aristizabal, hoy de los sucesores de Benicio Herrera, por el sur con propiedad que fuera del señor German Ramírez y hasta hoy es el vendedor en una extensión de cuarenta y ocho (48) varas que forma el centro y por el occidente con propiedad que hasta hoy fue el vendedor, inmueble que fue adquirido por medio de la escritura pública No. 674 de la notaria única de Fresno el día 08 de agosto de 1.996 y registrada en la Oficina de Registros e Instrumentos públicos de Manzanares, el día 19 de octubre de 1996 con radicación No. 718. **2)** Que EMPOCALDAS S.A. E.S.P. en desarrollo de su objeto social, presta los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en los diferentes municipios del Departamento de Caldas, como empresa de Servicios Públicos, no posee locales ni oficinas de propiedad de la Empresa para atender sus actividades en las diferentes Seccionales, haciéndose conveniente y oportuno la contratación (Arrendamientos) de los espacios necesarios para atender los diferentes usuarios. Es conveniente tener sedes en las cuales sea fácil el acceso para los usuarios y que además cuenten con las adecuaciones necesarias en cuanto a tecnología, para uso institucional, garantizando el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, salud ocupacional, así como el acceso al público, especialmente para usuarios con discapacidad. **3)** Que EMPOCALDAS S.A. E.S.P. no posee actualmente la propiedad de un bien inmueble que permita utilizarse y destinarse para el funcionamiento de su sede administrativa en el Municipio de Manzanares Caldas, resulta perentorio promover el arrendamiento de un local comercial que permita la atención a los usuarios y almacenamiento de los elementos respectivos en ese Municipio. **4)** Que el local comercial destinado a ocupar la sede administrativa de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. en el Municipio de Manzanares Caldas, y el cual será tomado en arrendamiento por parte de la Entidad, en atención al certificado de Tradición con Número de matrícula 108-3056 emanado por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manzanares, el inmueble se encuentra ubicado en el Municipio de Manzanares Caldas en el solar y casa en la carrera 4 y 5. **5)** Que el valor mensual por concepto de canon de arrendamiento será de **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$1.185.823) MONEDA CORRIENTE**. **6)** Que el artículo 11 del Manual de Contratación de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. establece la posibilidad de solicitar solo una oferta cuando el objeto a contratar se encuentre dentro del margen establecido en el artículo 1.3.5.4 de la Resolución CRA 151 DE 2001. **7)** Que para atender el costo que represente la ejecución de la presente contratación, EMPOCALDAS S.A. E.S.P.



Carrera 23 # 75-82 Manizales - Caldas

PBX: (+57) (6) 886 7080 NIT: 890.803.239-9



empocaldas

Gobierno de CALDAS

N-009



@Empocaldas



@empocaldas_oficial

empocaldas.com.co

empocaldas.com.co

na expedido el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°.00041 del 01 de enero de 2.021, bajo el rubro de apropiación N°. 21020221 con denominación "Arrendamientos (Inmuebles, Maquinaria, Equipo y Otros)". 8) Que las anteriores justificaciones dan validez al presente contrato de arrendamiento, el cual se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la ley. **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO A LAS DIFERENTES OFICINAS DE LAS SECCIONALES DE EMPOCALDAS S.A. E.S.P. Y BODEGA PARA LOS MATERIALES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES, CALDAS. CLÁUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes: **A). OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1. Cumplir con todas las especificaciones y requerimientos del estudio de necesidad de la contratación y aspectos contemplados en la solicitud de oferta. 2. Cumplir con el protocolo de seguridad que se establezca para el ingreso a Empocaldas S.A. E.S.P. y los frentes de trabajo de la misma, y la seguridad de los datos que se procesen, verificando que no existan fugas ni indebido uso de la información. 3. Responder por los daños que ocasione en desarrollo del contrato a Empocaldas S.A. E.S.P. y a terceros afectados. 4. Las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales. 5. Entregar a Empocaldas S.A. E.S.P. el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad, sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos. 6. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la entidad estatal contratante. 7. Librar a Empocaldas S.A. E.S.P. de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 8. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. 9. Otorgarle a Empocaldas S.A. E.S.P. un plazo de Diez (10) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato siempre y cuando la voluntad de las partes sea la de no renovar el contrato de arrendamiento. 10. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 11. Efectuar el pago o causar que se efectuó el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. 12. Hacer las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. 13. Acondicionar cada local para el ingreso de personas con movilidad reducida. **B). OBLIGACIONES DE EMPOCALDAS S.A E.S.P.:** 1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble. 3. Efectuar las reparaciones locativas, dadas las características del contrato, EMPOCALDAS S.A. E.S.P. queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin





autorización del Arrendador. 4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador

o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante. 5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. 6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. 7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. 8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 9. El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. Asimismo, la Entidad Estatal contratante se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario. 10. La entidad deberá retener el valor correspondiente a las estampillas pro-universidad (1%), pro-desarrollo (2%), pro-hospital Santa Sofía (1%) y pro-Adulto mayor (3%) por cada pago que realice al contratista. **CLÁUSULA TERCERA. PLAZO:** El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2.021, a partir de la suscripción del acta de inicio del mismo. **PARÁGRAFO:** Transcurrido el plazo inicial, el contrato podrá prorrogarse, potestativamente para el arrendatario y obligatoriamente para el arrendador, por plazos anuales hasta completar un máximo de dos (2) años. Dicha renovación no tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con 30 días de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales. **CLÁUSULA CUARTA. VALOR Y FORMA DE PAGO:** Para todos los efectos legales y fiscales, el valor del canon de arrendamiento mensual del presente contrato asciende a la suma de **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$1.185.823) MONEDA CORRIENTE.**

PARÁGRAFO PRIMERO: El incremento anual del canon de arrendamiento será hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** EMPOCALDAS S.A. E.S.P. pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: i) A título de canon de arrendamiento, un pago anticipado al Arrendador dentro de los primeros DIEZ días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura o cuenta de cobro con el lleno de los requisitos legales y constancia expedida por el supervisor, de haberse cumplido el objeto del contrato a entera satisfacción, Las facturas se cancelarán de acuerdo con la programación prevista por la Tesorería de EMPOCALDAS S.A. E.S.P., pero en ningún momento el término utilizado para efectuar el pago será superior a treinta (30) días, salvo fuerza mayor o caso fortuito. **PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de los servicios públicos de electricidad, acueducto y alcantarillado serán cancelados periódicamente por parte del ARRENDATARIO. **CLÁUSULA QUINTA. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD Y RESERVA PRESUPUESTAL:** EMPOCALDAS S.A. E.S.P. ha





expedido el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 00041 del 01 de enero de

2021. **CLÁUSULA SEXTA. PENAL PECUNIARIA:** En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, **JUAN CARLOS TADEO RAMIREZ GALVEZ** deberá pagar a EMPOCALDAS S.A. E.S.P., a título de indemnización, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que EMPOCALDAS S.A. E.S.P. adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil. **CLÁUSULA SÉPTIMA. CESIÓN DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR no podrá ceder el contrato sin previa autorización escrita por parte de EMPOCALDAS S.A E.S.P. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si al ARRENDADOR le llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad, deberá ceder el presente contrato previa autorización escrita del representante legal de la entidad o, si ello no fuere posible, deberá renunciar a su ejecución. **CLÁUSULA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato se perfecciona con la suscripción del mismo y la expedición del registro presupuestal. **CLÁUSULA NOVENA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL ARRENDADOR manifiesta bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestado con la firma del presente contrato, que no se haya incurrido en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades. **CLÁUSULA DÉCIMA. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** La supervisión del contrato estará a cargo del ADMINISTRADOR DE LA SECCIONAL DE MANZANARES CALDAS. El Supervisor velará por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR y representará los intereses de la empresa para la debida y cumplida ejecución del objeto contractual, sujetando sus actuaciones a lo establecido por el Manual de Interventoría de la Entidad. El supervisor tendrá las siguientes obligaciones: **1.** Dar inicio al contrato una vez verificado el cumplimiento de los requisitos necesarios para su legalización y ejecución, los cuales se indican a continuación: - Expedición del registro presupuestal. - Pago de las estampillas a que haya lugar. - Los demás requisitos de ley. **2.** Verificar que EL ARRENDADOR cumpla con las obligaciones descritas en la cláusula segunda del presente contrato. **3.** Informar al respecto las demoras o incumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR. **4.** Certificar respecto al cumplimiento de EL ARRENDADOR. Dicha certificación se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos que deban realizarse. **5.** Realizar durante la ejecución del contrato la interventoría técnica, administrativa, financiera y contable del mismo. **6.** Supervisar que el objeto contractual se ejecute de acuerdo con los parámetros determinados por la entidad. **7.** Exigir la copia de los documentos que soportan las cuentas de pago, así como elaborar las actas de pago parciales y el acta final. **8.** Mantener informado al Gerente de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. de cualquier circunstancia que llegare a afectar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato. **9.** Realizar el acta de liquidación del contrato dentro de los términos estipulados y dar su visto bueno para este fin. **10.** Adicionalmente el supervisor será responsable de allegar toda la





documentación relacionada con la supervisión de los contratos a la Secretaría

General donde reposa la documentación original de los mismos. **PARÁGRAFO:**

Cuando por circunstancias de fuerza mayor la supervisión no pueda ser realizada por quien ha sido designado para tal fin, este deberá informarlo por escrito a la Gerencia y a la Secretaría General de la entidad, con el objetivo de que la Gerencia proceda a realizar la designación correspondiente. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.**

INDEMNIDAD: El Arrendador se obliga a indemnizar a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato. El Arrendador se obliga a mantener indemne a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. 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. El Arrendador mantendrá indemne a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. ACTA DE CUMPLIMIENTO:**

Dentro de los 120 días siguientes a la terminación del contrato, las partes de común acuerdo deberán suscribir el acta de cumplimiento y en caso de que no lleguen a acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada de manera autónoma por EMPOCALDAS S.A. E.S.P. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DESAHUCIO:**

El ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato previo aviso dado al ARRENDATARIO con tres (3) meses de anticipación a la terminación del plazo mediante oficio dirigido a el Gerente de la Entidad siempre y cuando el arrendatario este incurso en las siguientes causales: **1.** Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato., **2.** Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y **3.** Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. Igualmente, el ARRENDATARIO podrá dar aviso de terminación y no renovación del contrato con un término no menor a un (1) mes, mediante oficio dirigido al Arrendador.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciara al arrendatario con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados según estimación de peritos y las demás indemnizaciones conforme al artículo 522 del C de Co. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: 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





empecaldas

Gobierno de CALDAS

ESTADO

No - 009



@Empocaldas



@empocaldas_oficial

Página 7 de 7

www.empocaldas.com.co

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 DÉCIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y EMPOCALDAS S.A. E.S.P. 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. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CONFIDENCIALIDAD:** En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DOCUMENTOS:** Hacen parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: **1.** Estudio de necesidad de la contratación. **2.** Certificado de Disponibilidad Presupuestal. **3.** Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador del inmueble. **4.** Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN, del arrendador. **5.** Certificado de antecedentes fiscales del arrendador, expedido por la Contraloría General de la República. **6.** Certificado de antecedentes disciplinarios del arrendador, expedido por la Procuraduría General de la Nación. **7.** Consulta de antecedentes judiciales del arrendador. **8.** Certificado de medidas correctivas. **9.** Compromiso Anticorrupción. **10.** Certificado de Tradición.

01 ENE 2021

Para constancia se firma en Manizales, Caldas a los

Juan Carlos Tadeo Ramirez Galvez
JUAN CARLOS TÁDEO RAMÍREZ GALVEZ
 Arrendador 19.275194 D.S.

Wilder Ierson Escobar Ortiz
WILDER IBERSON ESCOBAR ORTIZ
 Gerente
 EMPOCALDAS S.A. E.S.P.
 Arrendatario

Andrés Felipe Taba Arroyave
 V.bo. **ANDRÉS FELIPE TÁBA ARROYAVE**
 Secretario General

Paula Milena Velasquez Castaño
 V.bo. **PAULA MILENA VELASQUEZ CASTAÑO**
 Jefe Dpto. Administrativo y Financiero

Juan Camilo Aristizabal Valencia
 Elaboró: Juan Camilo Aristizabal Valencia

