



CONTRATO ARRENDAMIENTO No.	DE	00003
MODALIDAD CONTRATACIÓN	DE	CONTRATACIÓN DIRECTA
ARRENDADORA	ROGELIO FRANCO BEDOYA	
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.	4.468.382 EXPEDIDA EN NEIRA CALDAS	
ARRENDATARIO	EMPOCALDAS S.A. E.S.P.	
NIT	890.803.239-9	
REPRESENTANTE LEGAL	CARLOS ARTURO AGUDELO MONTOYA	
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.	4.384.840 EXPEDIDA EN BELALCAZAR	
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE 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 NEIRA, CALDAS.	
LUGAR	NEIRA, CALDAS.	
SUPERVISION	ADMINISTRADOR SECCIONAL NEIRA	
VALOR MESUAL	\$ 1.516.957	
VALOR TOTAL	\$ 18.203.487	
PLAZO	DESDE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	
RECURSOS	PROPIOS	
CDP	00038 DE ENERO 01 DE 2.017.	

Entre los suscritos a saber **CARLOS ARTURO AGUDELO MONTOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **4.384.840** de Belalcazar, 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. 0000312 de la Junta Directiva de enero 13 de 2.016, inscrita el 5 de febrero de 2.016, bajo el número 00072155 del Libro IX, y tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de



Carrera 23 # 75-82, Manizales, Caldas  
 PBX :(+576) 886 7080  
 NIT: 890.803.239-9  
 fernandohelymejiaalvarez@hotmail.com  
 www.empocaldas.com.co



GP 013-1



SC 4871-1



SC 4871-1



00003



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 **ROGELIO FRANCO BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.468.382 expedida en Neira, quien afirma hallarse legalmente capacitado, sin inhabilidades e incompatibilidades, quien para efectos del presente contrato se 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 1.994, la Ley 689 de 2.001, el Manual de Contratación de la Entidad, los principios que regulan la función pública (Art. 209 C.P), el Código Civil, el Código de Comercio, y las demás normas que adicionen, modifiquen y complementen, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que el señor **ROGELIO FRANCO BEDOYA**, es propietario de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Neira, Caldas, en el edificio PAPANASSI, propiedad horizontal, local comercial 201, cuyo acceso es por la calle 8 N°. 9-28/30, con Matricula N°. 110-11358, inmueble que fue adquirido por medio de la escritura pública N° 410 de la Notaria única de Neira el día 05 de septiembre de 2.015, y registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira, el día 22 de septiembre de 2.015 con radicación N°. 2015-110-6-1000. **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. **3)** Que la empresa estableció un incremento general en el canon de arrendamiento del 6.5%. **4)** Que como quiere 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 Neira, 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. **5)** Que el local comercial destinado a ocupar la sede administrativa de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. en el Municipio de Neira, Caldas, y el cual será tomado en arrendamiento por parte de la Entidad, en atención a la Escritura Pública N°. 410 de la Notaria Única de Neira y que se encuentra ubicado en el Municipio de Neira, Caldas en el edificio PAPANASSI, propiedad horizontal, local comercial 201, cuyo acceso es por la calle 8 N°. 9-28/30. **6)** Que el valor mensual por concepto del canon de arrendamiento será de UN MILLÓN QUINIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$1.516.957). **7)** Que la presente contratación se desarrollara bajo la modalidad de Contratación Directa, prevista en el Manual de Contratación de la Entidad, para los



Carrera 23 # 75-82, Manizales, Caldas  
PBX :(+576) 886 7080  
NIT: 890.803.239-9  
fernandohelymejiaalvarez@hotmail.com  
www.empocaldas.com.co



GP 013-1



SC. 4871-1



SC. 4871-1



00003



contratos de arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles. **8)** Que para atender el costo que represente la ejecución de la presente contratación, EMPOCALDAS S.A. E.S.P. ha expedido el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 00038 de enero 01 de 2.017, bajo el rubro de apropiación N°. 21020211 con denominación "Arrendamientos (Inmuebles, Maquinaria, Equipo y Otros)". **9)** Que las anteriores justificaciones dan validez al presente contrato de arrendamiento, el cual se registrará 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 NEIRA, 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.** Entregar a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos. **2.** 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 EMPOCALDAS S.A. E.S.P. **3.** Librar a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **4.** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. **5.** Otorgarle a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. un plazo de DIEZ (10) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato y siempre y cuando la voluntad de las partes sea la de no renovar el contrato de arrendamiento. **6.** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **7.** Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. **8.** Hacer las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. **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. **CLÁUSULA TERCERA. 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 MILLON QUINIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$1.516.957), para un total de DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.203.487). **PARÁGRAFO PRIMERO:** 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 CINCO 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 SEGUNDO:** El valor de los servicios públicos de electricidad, acueducto y alcantarillado serán cancelados periódicamente por parte del ARRENDATARIO. **CLÁUSULA CUARTA. PLAZO:** El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2.017, a partir de la suscripción del acta de inicio del mismo. **CLÁUSULA QUINTA. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD Y RESERVA PRESUPUESTAL:** EMPOCALDAS S.A. E.S.P. ha expedido el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 00038 de enero 01 de 2.017. **CLÁUSULA SEXTA. PENAL PECUNIARIA:** En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, **ROGELIO FRANCO BEDOYA** debe 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 conforme a lo establecido en el artículo 9, inciso 1 de la Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato se perfecciona con la suscripción del mismo y la expedición del registro presupuestal, para su ejecución se requiere el pago de las estampillas pro universidad, pro desarrollo, pro hospital Santa Sofía de Caldas y pro adulto mayor. **CLÁUSULA NOVENA. IMPUESTOS:** Queda a cargo del ARRENDADOR el pago de las Estampillas Pro desarrollo (2%), Pro universidad (1%), Pro hospital (1%) y Pro Adulto mayor (3%) las cuales serán descontadas del primer pago que se realice por el canon de arrendamiento en la Tesorería de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. **CLÁUSULA DÉCIMA. 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 consagradas en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA DEL CONTRATO:** La supervisión del contrato estará a cargo del ADMINISTRADOR DE LA SECCIONAL DE NEIRA. 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





0003



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 interventoría de los contratos a la Secretaría General donde reposa la documentación original de los mismos. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando por circunstancias de fuerza mayor la interventoría 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 SEGUNDA. 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 TERCERA. LIQUIDACIÓN:** El presente contrato deberá liquidarse de común acuerdo entre las partes dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a su terminación, y en caso de que no llegaren a un acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por EMPOCALDAS S.A. E.S.P., conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. 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.



00003



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. **PARAGRAFO 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. **PARAGRAFO 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. **CLAUSULA DECIMA QUINTA: 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. **CLAUSULA DECIMA SEXTA: SOLUCION 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. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: DOCUMENTOS:** Hacen parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: 1. Análisis de Conveniencia y Oportunidad. 2. Certificado de Disponibilidad Presupuestal. 3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario del inmueble. 4. Registró Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN, del arrendador. 5. Certificado de antecedentes fiscales del arrendador, expedido por la Contraloría General de la República. 7. Certificado de antecedentes disciplinarios del propietario del arrendador, expedido por la Procuraduría General de la Nación. 8. Consulta de antecedentes judiciales del arrendador. 9. Hoja de vida de persona natural en formato del Departamento Administrativo de la Función Pública. 10. Declaración juramentada de bienes y rentas en formato del Departamento Administrativo de la Función Pública. 11. Certificado de Tradición. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Una vez firmado el contrato y después de su entrega, el ARRENDADOR deberá presentar para la aprobación por parte de EMPOCALDAS S.A. E.S.P.: a). Pago de estampilla pro universidad (1%), b). Pago de estampilla pro desarrollo (2%)

0003



c). Pago de la estampilla pro hospital Santa Sofía de Caldas (1%). Y d). Pago de la estampilla pro adulto mayor (3%). Todo gasto que demande la legalización del presente contrato estará a cargo del ARRENDADOR.

01 ENE 2017

Para constancia se firma en Manizales, Caldas a los



**ROGELIO FRANCO BEDOYA.**  
4468382

Arrendador



**CARLOS ARTURO AGUDELO  
MONTAYA.**

Gerente  
EMPOCALDAS S.A. E.S.P.  
Arrendatario



Vbo: FERNANDO HELY MEJIA ALVAREZ



Vbo: MAURICIO ANDRES LOZANO MEJIA.

PROYECTO: JOHNSON CASTELLANOS. 