

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.	■ - - - 0 0 2 1
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
ARRENDADOR APODERADO	JHON FREDY FRANCO MORA
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.	75.034.094 DE NEIRA
PROPIETARIO ARRENDADOR PODERDANTE	JOSE ROGELIO FRANCO MORA
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.	75.031.907 DE NEIRA
ARRENDATARIO	EMPOCALDAS S.A. E.S.P.
NIT	890.803.239-9
REPRESENTANTE LEGAL	JUAN DAVID PELAEZ CASTRO
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.	10.278.038 EXPEDIDA EN MANIZALES
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA Y DE LA BODEGA DE EMPOCALDAS S.A. E.S.P. EN EL MUNICIPIO DE NEIRA, CALDAS .
LUGAR	NEIRA, CALDAS.
SUPERVISION ADMINISTRATIVA	JEFE DEPTO. ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO
SUPERVISION TECNICA	ADMINISTRADOR SECCIONAL
VALOR MENSUAL	\$ 1.066.200
VALOR TOTAL	\$ 12.794.400
PLAZO	DESDE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
RECURSOS	PROPIOS
CDP	00012 DE ENERO 01 DE 2016

Entre los suscritos a saber **JUAN DAVID PELAEZ CASTRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.278.038 expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. en su calidad de Gerente debidamente facultado mediante Escritura No. 1483 de Diciembre 16 de 1997 de la Notaría Tercera de Manizales y Escritura No. 2214 del 18 de noviembre de 2004 de la Notaría Quinta de Manizales, nombrado mediante Acta No. 0000287 de noviembre de 2013, ratificado a través del Acta N°. 0000293 de Junta Directiva del 18 de junio de 2.014, inscrita el 1° de Agosto de 2.014, bajo el número 00067764 del Libro IX, según 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, emanado de la Junta Directiva y amparada 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 y de otra parte y de otra parte **JHON FREDY FRANCO MORA**, identificado con cédula de

- - - 0021

ciudadanía No. 75.034.094 De Neira, quien mediante poder general, amplio y suficiente otorgado por **JOSE ROGELIO FRANCO MORA**, identificado con cedula de ciudadanía N°. 75.031.907 de Neira, Caldas, para que en su nombre y representación otorgue en calidad de arrendamiento a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. un bien inmueble de su propiedad ubicado en el Municipio de Neira, Caldas, en el edificio Paparassi, propiedad horizontal, local comercial 201, cuyo acceso es por la calle 8 N°. 9-28/30, con Matricula N°. 110-11358, adquisición que fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Neira, cuyos linderos se encuentran en la Escritura Numero 1271 del 24 de octubre de 1998 de la Notaria Unica de Neira, el inmueble fue adquirido por el hoy propietario JOSE ROGELIO FRANCO MORA a través de Escritura Publica N°. 1271 del 24 de octubre de 1998 y resgistrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Neira, el 30 de octubre de 1998, con radicación N°. 1023, quien afirma hallarse legalmente capacitado, sin inhabilidades e incompatibilidades, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARREDADOR**, con quien hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento el cual se regirá por la Ley 142 de 1994, la Ley 689 de 2001, 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 las complementen, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que para dar cumplimiento con el objeto social de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. se hace necesario contratar de manera urgente y oportuna el arrendamiento de un local comercial destinado al funcionamiento de la sede administrativa y bodega de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. en el Municipio de Neira, Caldas. **2)** 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 y bodega comercial que permita la atención a los usuarios y almacenamiento de los elementos respectivos en ese Municipio. **3)** Que el local y bodega comercial destinado a ocupar la sede administrativa de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. en Municipio de Neira, Caldas, y el cual será tomado en arrendamiento por parte de la Entidad, en atención a la Escritura Publica N°. 1271 de la Notaria Unica de Neira y que se encuentra ubicado en el Edificio Paparassi propiedad Horizontal, calle 8 N°. 9-28/30. **4)** Que el valor mensual por concepto de canon de arrendamiento será de UN MILLON SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$1.066.200). **5)** Que la presente contratación se desarrollara bajo la modalidad de Contratacion Directa, prevista en el Manual de Contratacion de la Entidad, para los contratos de arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles. **6)** 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°. 00012 de enero 1 de 2016, bajo el rubro de apropiación N°. 21020211 con denominación "Arrendamientos (Inmuebles, Maquinaria, Equipo y Otros)". **7)** Que las anteriores justificaciones dan validez al presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la ley. **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA Y DE LA BODEGA DE**

**EMPOCALDAS S.A. E.S.P. 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. Hacer la entrega material del inmueble el día de iniciación del contrato, en buen estado de servicios públicos, seguridad y sanidad. 2. Mantener el inmueble en buen estado de servir para el objeto del contrato. 3. Librar a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. de toda perturbación o embargo en el goce o uso del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias y locativas del bien objeto del arrendamiento. **B). OBLIGACIONES DE EMPOCALDAS S.A. E.S.P.:** 1. Pagar el canon de arrendamiento en la forma convenida en la cláusula tercera del presente contrato. 2. Utilizar y destinar el inmueble arrendado para los fines contratados. 3. Velar por la conservación y mantenimiento del inmueble. 4. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregado y poniéndolo a disposición del ARRENDADOR. 5. Hacer las reparaciones necesarias para conservación del inmueble y abstenerse de hacer mejoras y/o modificaciones al mismo sin autorización escrita del ARRENDADOR. 6. Pagar los servicios públicos domiciliarios. **CLÁUSULA TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO:** Para todos los efectos legales y fiscales, el valor del presente contrato mensual asciende a la suma de UN MILLON SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$1.066.200) MONEDA CORRIENTE **PARÁGRAFO PRIMERO:** Los pagos serán efectuados mediante la presentación de actas de pago parciales, una vez se produzca el vencimiento de cada mes y dentro de los diez (10) días siguientes, 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 y 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 2016, 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°. 00012 de enero 1 de 2016. **CLÁUSULA SEXTA. PENAL PECUNIARIA:** Las partes contratantes acuerdan como multa penal pecuniaria el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, el cual se hará efectivo en caso de incumplimiento a las obligaciones contractuales, que deberá pagar la parte que incumpla en favor de aquella que haya cumplido o se allane a cumplir. **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 y pro hospital Santa Sofía de Caldas. **CLÁUSULA NOVENA. IMPUESTOS:** Queda a cargo del ARRENDADOR el pago de las Estampillas Prodesarrollo (2%), Prouniversidad (1%) y Prohospital (1%) 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 administrativa del contrato estará a cargo del JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO y la supervisión Técnica 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 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 deberá mantener libre a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. de cualquier

00211

daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o las de sus subcontratistas o dependientes. **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. Igualmente el arrendatario podrá dar aviso de terminación y no renovación del contrato con un termino no menor a un (1) mes, mediante oficio dirigido a el arrendador. **PARAGRAFO PRIMERO:** En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciará 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: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.** Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador apoderado por el propietario del inmueble para celebrar el presente contrato. **5.** Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN, del arrendador. **6.** Certificado de antecedentes fiscales del propietario del inmueble y el arrendador, expedido por la Contraloría General de la República. **7.** Certificado de antecedentes disciplinarios del propietario del inmueble y el arrendador, expedido por la Procuraduría General de la Nación. **8.** Consulta de antecedentes judiciales del propietario del inmueble y 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%), y c). Pago de la estampilla pro hospital

Santa Sofía de Caldas (1%). Todo gasto que demande la legalización del presente contrato estará a cargo del ARRENDADOR.

Para constancia se firma en Manizales, Caldas a los

04 ENF 2016

**JHON FREDY FRANCO MORA.**

Arrendador

**JUAN CASTRO.**

Gerente  
EMPOCALDAS S.A E.S.P  
Arrendatario

**DAVID**

**PELAEZ**

Notificación Supervisión Contrato Nro. \_\_\_\_\_ De 2016:

Me permito informarle que para la ejecución del contrato Nro. \_\_\_\_\_ De 2016, usted fue designado como supervisor del mismo en el tiempo que se encuentra estipulado.

Así mismo, usted será responsable, en ejercicio de su función de dar cumplimiento a las obligaciones y atribuciones establecidas en el Manual de interventoría de la entidad y en la cláusula quinta del presente contrato, y de dar inicio al mismo, una vez haya verificado el cumplimiento de los requisitos necesarios para su legalización y ejecución, los cuales se indican a continuación: - Expedición del registro presupuestal. - Constitución de las garantías exigidas. - Pago de las estampillas a que haya lugar. - Pago de los aportes a la seguridad social. - Los demás requisitos de ley.

**MAURICIO ANDRÉS LOZANO MEJÍA**

Jefe Departamento Administrativo y Financiero  
Supervisor

Vbo: EDGAR ARTURO DIAZ VINASCO.

PROYECTO: JOHNSON CAST.