CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 010 DE 2026

ARRENDADOR:	MUNICIPIO DE CIRCASIA, QUINDÍO
REPRESENTANTE LEGAL:	JULIÁN ANDRÉS PEÑA SIERRA
ARRENDATARIO(A):	RAMIRO RAMOS ARIAS
CEDULA DE CIUDADANÍA:	18.490.905 DE CIRCASIA (Q)
VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL:	CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($184.340 M/CTE) IVA incluido
PLAZO Y DURACIÓN DEL CONTRATO:	EL PLAZO DE EJECUCION SERA DE DOS (02) AÑOS, CONTADO A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO.

1

Entre los suscritos a saber: **JULIAN ANDRES PEÑA SIERRA**, mayor de edad, vecino de Circasia Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.043.054 expedida en Circasia Quindío, en su calidad de Alcalde Municipal, y por ende representante legal del **MUNICIPIO DE CIRCASIA**, según acta de posesión No. 001 del 30 de Diciembre del año 2023 de la Notaria Única de Circasia, Quindío, con efectos a partir del 01 de Enero del año 2024, y quien para los efectos legales del presente contrato en adelante se denominará **EL ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, RAMIRO RAMOS ARIAS**,** identificado(a) con la cedula de ciudadanía número: 18.490.905 de Circasia (Q), quien para los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente **Contrato de Arrendamiento,** que se regirá por las cláusulas sucesivas, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que el artículo 2, inciso primero de la Constitución Política de Colombia señala: *Son fines esenciales 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; (…).* **2)** Que de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia: *La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrollan con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.* (…). **3)** Que el artículo 315 numeral 3° de la Constitución Política de Colombia, establece que es función del alcalde a) *dirigir la acción administrativa del Municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente. (…).* **4)** Que en ejercicio de las competencias otorgadas por la Ley 80 del año 1.993, la Ley 1150 del año 2007, y el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015**;** para desarrollar el proceso de Contratación Directa, el Alcalde Municipal de Circasia, Quindío, está facultado para suscribir el presente contrato.**5)** Que conforme a lo previsto por la Ley 1150 del año 2007, en su artículo 2 numeral 4, literal i), la contratación directa, procede para el Arrendamiento o adquisición de inmuebles. **6)** Que el municipio de Circasia, ha recibido una solicitud o carta de intención por parte del (la) señor(a): RAMIRO RAMOS ARIAS**,** identificado(a) con la cedula de ciudadanía número: 18.490.905 de Circasia (Q), mediante la cual solicita al municipio realizar una evaluación sobre la posibilidad de alquilar o arrendar nuevamente el espacio o locación (inmueble) en el que viene realizando su actividad comercial desde tiempo atrás**;** local que hace parte del bien inmueble donde históricamente ha funcionado la Plaza de Mercado Municipal, denominada: La Galería. **7)** Que el municipio de Circasia, Quindío, ha analizado tal solicitud, y encontró procedente celebrar el contrato de arrendamiento pretendido, además, acudiendo al artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, que consagra: *Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad,*

promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución;(...), en este caso se está brindando un servicio a la ciudadanía circasiana y a los turistas que visitan la localidad, además se propende por la comodidad, seguridad, generación de empleo y la dinamización económica dentro del municipio de Circasia. **CLÁUSULA 1. -OBJETO DEL CONTRATO:** CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL No 03 DEL SECTOR INTERIOR GALERIA, UBICADA EN LA CALLE 6 ENTRE CARRERAS 9 Y 10, EL CUAL HACE PARTE DEL INMUEBLE DENOMINADO: PLAZA DE MERCADO MUNICIPAL: LA GALERIA, INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NUMERO: 010100510001000, CUYO PROPIETARIO ES EL MUNICIPIO DE CIRCASIA, QUINDIO. **CLÁUSULA 2.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO:** El local No. 03 del sector interior y pertenece al inmueble de medidas superiores o de mayor extensión denominado: Plaza de Mercado La Galería, dicha locación está ubicada en el área urbana del municipio de Circasia, Quindío, en la Calle 6 entre Carreras 9 y 10, identificada con la ficha catastral numero: 010100510001000, misma del inmueble de superior medidas del cual hace parte. **CLÁUSULA 3.- OBLIGACIONES POR PARTE DEL ARRENDATARIO: 1.** Declarar que ha recibido el inmueble objeto del contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por y que para todos los efectos legales forma parte del contrato. **2.** Pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento en lugar, fecha y cantidad, tal y como se convenga en el contrato. **3.** EL ARRENDATARIO no podrá depositar, guardar o almacenar en el inmueble arrendado materiales inflamables, sustancias explosivas o tóxicas, elementos destinados para uso ilícito. **4.** Velar y cuidar por la conservación del inmueble y sus anexidades (paredes, techo, puertas y cerraduras) recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. **5.** 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 del servicio comercial que presta el arrendatario. **6.** EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble al arrendador en el mismo estado en el que le fue otorgado, salvo el deterioro causados por el uso y goce legítimos, restitución que realizará con todos los servicios públicos domiciliarios instalados en caso que aplique **7.** EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR y si se contraviniere en ello se podrá dar por terminado el contrato. **CLÁUSULA 4.- OBLIGACIONES POR PARTE DEL MUNICIPIO COMO ARRENDADOR: 1)** Hacer entrega de la locación a al arrendatario(a) en buenas condiciones y a entera satisfacción. **2)** Debe suministrar al ARRENDATARIO (a) copia del presente contrato de arrendamiento con firmas originales. **3)** Expedir los recibos de pago en que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento. **4)** Cancelar el valor de los servicios públicos (energía, alumbrado público, acueducto, alcantarillado y aseo), de manera puntual, con el fin de garantizar los mismos al ARRENDATARIO. **CLÁUSULA 5.- DESTINACION:** El espacio o área que se entregará en calidad de arrendamiento, descrito en el objeto a contratar, solo se podrá utilizar o destinar para uso exclusivo de venta de comercialización de frutas y verduras. **CLAUSULA 6. – TERMINO DEL CONTRATO:** El contrato tendrá un término de duración de (2) dos años a partir de la suscripción del acta de inicio y no podrá ser prorrogado de manera automática. **CLÁUSULA 7.- CÁNON MENSUAL: VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El valor del canon de arrendamiento asciende a la suma de CIENTO VEINTI SEIS MIL SETECIENTOS PESOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($126.700 M/CTE), más el incremento actual del IPC 2026 (6.03%), por valor de SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($7.640 M/CTE), más CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 50.000 M/CTE), por concepto de servicio de energía y alumbrado público, acueducto y alcantarillado, para un total

2

del canon mensual de arrendamiento de CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($184.340 M/CTE) IVA incluido. En caso de prórroga del término del contrato a consecuencia del acuerdo de voluntades, el canon mensual será reajustado conforme del incremento del índice de inflación para el momento de la prórroga. **CLÁUSULA 8.- MORA:** La mora en el pago del arrendamiento por fuera del término estipulado en este contrato, o la violación de cualquiera de las obligaciones que trae tanto la Ley Civil y Comercial como este documento por parte del ARRENDATARIO, facultará al municipio en calidad de ARRENDADOR para exigir judicial o extrajudicialmente al ARRENDATARIO, la entrega inmediata del inmueble dado en arrendamiento. **CLAUSULA 9.- LUGAR Y FORMA DE PAGO:** El arrendatario deberá cancelar el valor del canon de arrendamiento de forma mensual anticipado a través de consignación a nombre del MUNICIPIO DE CIRCASIA en la cuenta corriente del Banco Agrario Nro. 05415000005-4, convenio 18468 dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, y deberá ser presentada mensualmente al ARRENDADOR. **CLAUSULA 10.- DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y SU PAGO:** El inmueble o local comercial dado en arrendamiento, cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios instalados: servicio de energía y alumbrado público, acueducto y alcantarillado de tal manera que si el ARRENDATARIO requiere otro, podrá instalarlos, previa solicitud y autorización expresa (escrita) emitida por parte del municipio en su calidad de ARRENDADOR; por lo tanto el pago de la totalidad de los Servicios Publicos Domicialiarios estarán a cargo del ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO declara que recibe las instalaciones correspondientes a los servicios enunciados, en buen estado de funcionamiento y conservación, y desde ahora se obliga para con EL ARRENDADOR a no efectuar ningún tipo de variación o modificación sin el previo consentimiento y autorización escrita del ARRENDADOR, tal y como se exige por las empresas de servicios públicos domiciliarios en cumplimiento de la Ley 142 del año 1.994. En el evento del incremento desproporcionado del valor de los servicios públicos por exceso de consumo sin justa causa, el ARRENDATARIO, deberá cancelar el valor adicional conforme al promedio de los últimos tres meses. **CLÁUSULA 11. -ACTIVIDAD COMERCIAL:** Al destinarse el inmueble arrendado a actividad comercial, se aplicarán las disposiciones del código de comercio y a lo no dispuesto en este se le aplicarán las reglas del código civil. **CLÁUSULA 12.- REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiere hacer El ARRENDATARIO serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere previa autorización escrita del ARRENDADOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia, El ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna a El ARRENDATARIO aún en los casos en que aquellas hayan autorizado expresamente, ni El ARRENDATARIO podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que El ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no los podrá retirar y quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **CLAUSULA 13.- CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por la celebración del respectivo acuerdo de voluntades le acarreará, por ese solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así lo contemple, derechos estos a los que renuncia expresamente el ARRENDATARIO y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones, derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o cumplimiento tardío causen. **CLÁUSULA 14.- CESIÓN:** EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR y si se contraviniere en ello se

podrá dar por terminado el contrato. **CLAUSULA 15. - OTRAS CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: a) La cesión del contrato o del goce del inmueble y subarriendo total o parcial del inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR; b) Cambio de destinación del inmueble por parte del ARRENDATARIO; c) El no pago del precio y los reajustes dentro del término previsto en este contrato; d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o que presente peligro para el inmueble o salubridad de sus habitantes; e) La realización de mejoras, cambios, ampliaciones del inmueble sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR y/o la destrucción total y parcial del inmueble; f) Cuando el propietario o poseedor necesite el inmueble para ocuparlo o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación; g) Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; h) Las demás previstas por la ley. **CLAUSULA 16.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.** EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor ó causas atribuibles a terceros. **CLAUSULA 17.- AUTORIZACIONES:** El ARRENDATARIO autorizan de manera irrevocable al ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial y de servicios a CIFIN, DATACREDITO o cualquier Banco de Datos comerciales, personales o económicos para que en el evento que se constituya mora en el pago de arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prorrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de DEUDORES MOROSOS o con REFERENCIAS NEGATIVAS que se lleve a CIFIN, DATACREDITO o cualquier Banco de Datos comerciales, personales o económicos. EL ARRENDATARIO conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia, quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario, así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta EL ARRENDATARIO que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que, en el futuro, EL ARRENDADOR, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera ó una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido. **CLAUSULA 18.- MÉRITO EJECUTIVO:** El ARRENDATARIO acepta como suficiente título ejecutivo el presente contrato de arrendamiento de manera que, si quedare a deber al ARRRENDADOR suma alguna por concepto de cánones de arrendamientos, pago e instalación de servicios públicos, sumas indemnizatorias y cláusula penal, este último podrá hacerlas efectivas sirviendo como recaudo ejecutivo el presente contrato. **CLAUSULA 19.- GESTIÓN DE COBRO:** En caso de retardo en el pago del canon mensual el ARRENDATARIO reconocerá al ARRENDADOR los gastos que por gestión de cobro se generen, sin que este pago signifique convalidación o consentimiento en la mora por

4

parte del ARRENDADOR y sin menoscabo de las acciones que interpongan ó deba instaurar la misma. **CLAUSULA 20.- INSPECCIÓN Y/O VIGILANCIA:** El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble y otras circunstancias que sean de su interés. Para el caso en particular la vigilancia e inspección lo realizará la Asesora Administrativa del Municipio de Circasia, Quindío, para lo cual desarrollará entre otras las siguientes actividades: **A)** Suscribir conjuntamente con la parte ARRENDADOR y ARRENDATARIA el acta de iniciación del contrato, y allegar la misma para que haga parte integrante del expediente del contrato; **B)** Informar oportunamente al Alcalde como representante legal del municipio arrendador (Circasia, Quindío) el incumplimiento contractual por parte del ARRENDATARIO(A), señalando las obligaciones que este incumpla; **C)** Recibir de la ARRENDATARIO a entera satisfacción el bien inmueble (espacio o locación) dado en calidad de arrendamiento. **D)** Realizar un informe de supervisión del contrato; **E)** Proyectar la liquidación del contrato. CLAUSULA 22. - **NOTIFICACIONES:** El ARRENDADOR recibirá notificaciones en la en la Oficina Asesora Administrativa del Centro Administrativo Municipal y El ARRENDATARIO : Calle 6 entre carreras 9 y 10. **CLAUSULA 21.- CLAUSULAS ADICIONALES: EXCLUSION DE RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS:** El ARRENDATARIO se hará responsable de manera exclusiva por los daños y perjuicios que cause a terceros durante la vigencia de arrendamiento con ocasión del funcionamiento del establecimiento de comercio que resulte de su propiedad, sin que EL ARRENDADOR y el PROPIETARIO del inmueble deban responder solidariamente por reclamaciones e indemnizaciones por daños y perjuicios de tipo extracontractual.

5

).

Para constancia, se firma el día 4 de septiembre de dos mil veintiséis (2026).

JULIAN ANDRES PEÑA SIERRA
Alcalde Municipal
Arrendador

RAMIRO RAMOS ARIAS
Arrendataria

Elaboro: Anyi Paola Moya Arevalo/ Contratista Profesional.
Reviso: Isabel Cristina Carvajal Ramos/Abogada Contratista.