

CONTRATO N° DE 2019

ARRIENDO DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTE J, LOTE L2, LOTE K, LOTE I, LOTE J LOTE 1, LOTE J LOTE 3, LOTE J LOTE 5, DE PROPIEDAD DE LA LOTERÍA DE MEDELLÍN EN EL MUNICIPIO DE LA PINTADA, PARA EL USO DE GANADERÍA CON EL ALQUILER DE PASTO.

Entre los suscritos, **LOTERIA DE MEDELLIN**, Empresa Industrial y Comercial del estado, del Orden Departamental, creada mediante Decreto Ordenanzal 0819 de marzo 4 de 1996 con **NIT 890.980.058-1**, representada legalmente por **GILDARDO PÉREZ LOPERA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía **N° 71905300**, obrando en calidad de Gerente quien en adelante y para efectos de este contrato será el **ARRENDADOR** y el señor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía **N° XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en adelante denominado el **ARRENDATARIO**, de otra parte acuerdan celebrar el presente contrato de un predio rural, el cual que se regirá por las siguientes cláusulas y lo no pactado en ellas por las leyes colombianas vigentes y aplicables a este asunto especialmente las consagradas en los capítulo II y III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

CLAUSULA PRIMERA: EI ARRENDADOR, entrega al **ARRENDATARIO**, a título de arrendamiento, unos predios identificados como Lote J, LOTE L2, LOTE “K”, LOTE “I”, LOTE J Lote 1, LOTE J Lote 3, LOTE J Lote 5, de propiedad de la Lotería de Medellín, en el Municipio de la Pintada, para el uso de ganadería con el alquiler de pasto. **ALCANCE:** El espacio físico tiene un área aproximada de 98 hectáreas, los cuales se encuentran identificados de la siguiente manera:

1. INMUEBLE: LOTE “J” Matricula Inmobiliaria No. 032-17466

Lote plano como “J” Montenegro, situado en el Municipio de la Pintada, superficie de 31.88 has, cuya descripción de cabida y linderos se ven en escritura No. 172 del 09 de agosto de 2004, de la notaria Única de Valparaíso, descritas en este documento de acuerdo a la información contenida en la escritura 86 del 26 de abril de 2012 así:

Denominado en el Plano como “J” Lote de terreno de terreno de 26.76 hectáreas ubicado en el municipio de la Pintada-Antioquia y cuyos linderos son los siguientes: partiendo del punto 20F, rumbo Sur, en una distancia de 280.66 metros hasta el punto 32b, lindando con la asociación de vaqueros, de allí gira en rumbo norte 10 grados oeste en 90. Metros hasta el punto 32c, lindando con la Asociación de Vaqueros luego gira rumbo norte 18° este, en una distancia de 277.2 metros hasta encontrar el punto 32D, lindando con la Asociación de Vaqueros, de allí rumbo sur, 31 grados este en 148.27 metros hasta el punto 32e, lindando con la Asociación de Vaqueros, sigue rumbo sur 67 grados este, en 78.63 metros hasta el punto 32f, lindando con la Asociación de Vaqueros gira rumbo sur 8 grados este, en 95.78 metros hasta el punto 32g, lindando con la Asociación de Vaqueros, sigue rumbo sur 24 grados oeste, en 192.67 metros hasta el puto 32h, lindando con el lote de Asociación de Vaqueros, luego sigue en rumbo este en 28197 metros hasta el punto 23 a, lindando con carretera que de Pintada conduce a Bolombolo luego sigue rumbo norte en 41 grados 8 minutos este, en 252,66 metros hasta el punto 23b, lindando con el IDEA, luego sigue en rumbo norte en 12

grados ese en 258.31 metros hasta el punto 23c, lindando con el IDEA, de allí sigue rumbo norte en 55 grados en 31 minutos en 1137,65 metros hasta el punto 20, lindando con el río Cauca, de este punto sigue rumbo sur en 146,2 metros hasta el punto 20a, lindando con Frutas del Trópico, de allí sigue rumbo sur, en 4,24 metros en 596,35 metros hasta el punto 20e lindando con el IFI y sigue en dirección sur en 16 grados 52 minutos oeste en 285,4 metros, lindando con el IFI, hasta el punto 20f de partida. IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 032-0017466

2. INMUEBLE: Lote L2 Matrícula No. 032-0017649

Denominado en el Plano como “L2” con un área aproximada de 58.44 hectáreas ubicadas en el municipio de Valparaíso-Antioquia y cuyos linderos son los siguientes. Partiendo del punto 8f, rumbo norte 28 grados este al punto 8e, en 435.66 metros, de este punto rumbo norte 61 grados este hasta el punto 8d en 140.26 metros eje de vía interna, de este punto rumbo norte 45 grados oeste hasta el punto 173 en una distancia de 116.28 metros, de allí con rumbo norte hasta encontrar el punto 205 por el eje de la vía interna en una distancia de 600.73 metros hasta el punto 109a en una distancia de 409.78 metros por el eje de la vía interna, de allí 109b, rumbo norte 35 grados 26 minutos oeste en 140.36 metros, del 109b sigue rumbo norte 55 grados 14 minutos oeste hasta el punto 109c, en 152.33 metros, de allí al oeste hasta el punto 109d en 189.42 metros, de este punto continua rumbo sur 78 grados 1 minuto oeste al punto 11a en 82.56 metros con la hacienda Maratón y de allí rumbo sigue rumbo sur 27 grados 8 minutos este al punto 10 en 1566.19 metros de este sigue rumbo sur en una distancia de 295.10 metros hasta encontrar el punto 9 lindando con la hacienda Chapolito y Cristales, luego hacia el este en una distancia de 512.43 metros lindando con la hacienda Cristales hasta encontrar el punto 8f, punto de partida. IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 032-0017649

3. INMUEBLE: Lote “K” Matrícula No. 032-0017467

Lote denominado en el Plano como “K” con un área aproximada de 6.06 hectáreas ubicado en el municipio de Valparaíso-Antioquia en la denominada Hacienda Montenegro, con los siguientes linderos: Partiendo del Punto 18, rumbo 36 grados con 51 minutos en dirección Noroeste hasta encontrar el punto 17, en 261.18 metros con terrenos de Terpel, luego gira rumbo 37 grados 4 minutos, Noreste hasta encontrar el punto 16; en una distancia de 350.52 con el Río Cauca, sigue rumbo 68 grados 15 minutos dirección Noreste en 60 metros hasta encontrar el punto 16 con el mismo Río, de allí gira rumbo 57 grados 20 minutos, dirección Noroeste hasta encontrar el punto 15; en una distancia de 804.89 metros, con el mismo Río, de este punto gira con rumbo 76 grados 23 minutos en dirección Suroeste y en una distancia de 19.83 metros hasta el punto 15 con la hacienda Maratón, de allí gira rumbo 33 grados 45 minutos, dirección sureste, hasta encontrar el punto 18, punto de partida, en una distancia de 1.341.70 metros con la carretera que de la Pintada conduce a Bolombolo. IDENTIFICADO CON MATRÍCULA No. 032-0017467

4. INMUEBLE: Lote “I” Matrícula No. 032-0017468

Lote denominado en el Plano como “I” con un área aproximada de 26.94 hectáreas ubicado en el municipio de Valparaíso – Antioquia y cuyos linderos son: partiendo del punto 294, rumbo 81 grados 23 minutos dirección Suroeste, en una distancia de 483.93 metros hasta encontrar el punto 294a

con lote que se adjudicó al IFI identificado en el plano como S; gira con rumbo de 46 grados 22 minutos en dirección Noroeste, en una distancia de 346.04 metros hasta el punto 13, lindando con la hacienda Maratón, sigue lindando con la misma hacienda, rumbo 2 grados 38 minutos en dirección Noreste y en una distancia de 1051.71 metros hasta encontrar el punto 14, de allí gira rumbo 40 grados 34 minutos en dirección Sureste en 1058 metros hasta encontrar el punto 18 a, luego sigue con rumbo sur por eje de la vía interna con una distancia de 257.77 metros hasta encontrar el punto 294 punto de partida. IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 032-0017468

5. INMUEBLE: Del lote J, el lote 1, Matrícula No. 032-0019364

Un Lote de terreno con un área de 11 Hectáreas 2.448 metros cuadrados y alinderado así: partiendo del punto 21f, en una extensión de 222.69 metros hasta el punto 21 e, linderos con Frutas del Trópico, se sigue hasta el punto 20e, lindando con Fogansa en una extensión de 22.01 metros, de allí se sigue hasta el punto 35c, del plano se voltea a la izquierda en diagonal pasando por los puntos 35b, hasta encontrar linderos con la Asociación de Vaqueros, se voltea a la izquierda a encontrar el punto 32d, linderos de la misma Asociación de Vaqueros, se sigue lindando con este pasando por los puntos 32e, 32f, 32g y llegando al punto 35 d, de allí se voltea a la izquierda en una extensión de 113.52 metros, hasta el punto 35 e, de allí se voltea a la izquierda hasta el punto 23b, de allí se voltea la derecha en una extensión de 258.31 metros, lindando con el Grupo Monarca a encontrar el punto 23c, lindero con el río Cauca, se sigue lindando con el río cauca en una extensión de 527.62 metros hasta encontrar el punto 21f, punto de partida

6. INMUEBLE: Del lote J, el lote 3, Matrícula No. 032-0019366

Un lote de terreno con un área de 2 hectáreas 5.856 metros y determinado por los siguientes linderos: partiendo del punto 35 a, de la carretera que de la Pintada conduce a Bolombolo, se sigue por esta hasta el punto 32 a, se sigue al punto 32 b, en lindero con la Asociación de vaqueros, de este punto volteando a la izquierda en una extensión de 90.00 metros hasta el punto 32c, en lindero con la Asociación de Vaqueros, de allí se voltea a la derecha en una extensión de 277.23 metros en lindero con la misma asociación de vaqueros, hasta el punto 35 d, de allí se voltea a la izquierda hasta el punto 35b, de allí voltea a la izquierda nuevamente en una extensión de 283.92 metros hasta el punto 35 a, punto de partida

7. INMUEBLE: Del lote J, el lote 5, Matrícula No. 032-0019368

Un lote de terreno con un área de 2 hectáreas 1.888 metros determinado por los siguientes linderos: partiendo del punto 21F, en lindero con el río cauca, se sigue al punto 21 e, en lindero con Frutas del Trópico, en una extensión de 22.69 metros, de allí se voltea a la derecha en una extensión de 94.45 metros, al punto 21 c, en lindero con frutas del trópico, se voltea a la derecha en una extensión de 241.00 metros al punto 21 d, en lindero con el río cauca, de allí se voltea a la derecha lindando con el mismo río cauca, en una extensión de 96.16 metros al punto 21f, punto de partida.

PARÁGRAFO: Obligaciones del ARRENDATARIO:

- 1) Realizar los pagos por concepto de arrendamiento mes anticipado los primeros cinco días del mes.
- 2) Destinar el inmueble, únicamente al uso establecido en este contrato.
- 3) Realizar la actualización física de los predios, mediante el cerramiento de linderos con alambre púa, las cuales no podrán ser cobradas a la LOTERIA DE MEDELLIN como mejoras.
- 4) Cuidar y mantener los bienes que recibe en arriendo en el estado en el que se entregan, proporcionar el adecuado mantenimiento, asumiendo los costos de las reparaciones locativas que se requieren para el uso normal y por los daños que se causen por su culpa y devolverlos en perfecto estado.
- 5) Se comprometen a mantener en adecuado estado las cuencas de los ríos o quebradas que pasen por los lotes y mantenerlos debidamente reforestados para su conservación.
- 6) Mantener la suficiente seguridad dentro del bien, previendo cualquier daño o perjuicio o invasión que pueda ocasionarse.
- 7) Realizar y suministrar letreros en los lotes con ubicación especial que indiquen que es propiedad privada de la LOTERIA DE MEDELLIN.
- 8) Acoger las instrucciones administrativas que el Arrendador indique con relación al uso de los predios de la LOTERIA DE MEDELLIN.
- 9) Pagar los servicios públicos que se generen en los lotes.
- 10) El Arrendatario asumirá por su cuenta: los mantenimientos preventivos, correctivos, repuestos, dispositivos y demás que se requieran para el manteniendo de los predios.
- 11) Los costos por concepto de IVA y los demás que puedan surgir en ocasión del contrato, serán asumidos por el arrendatario. Los mismos serán pagaderos previa cuenta de cobro o factura por parte del arrendador.
- 12) Permitir visitas del supervisor del contrato por parte del arrendador, con el fin de constatar el funcionamiento, la verificación del uso, estado y conservación del inmueble entregado en arrendamiento.
- 13) Entregar el inmueble objeto del arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado.
- 14) las demás que nacen de la naturaleza del contrato y de la Ley

CLAUSULA SEGUNDA: El término de duración del arrendamiento es de quince (15) años, contado desde la firma del acta de inicio. Empero, ante el silencio de las partes al expirar el término principal estipulado, el término se entenderá prorrogado por periodo igual y de mutuo consentimiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se deja pactado expresamente que, frente al término de duración del contrato, no operan revocaciones ni prórrogas automáticas, y que una vez vencido el plazo, EL ARRENDATARIO debe hacer entrega inmediata de los inmuebles a la Lotería de Medellín; no obstante lo anterior, si la Lotería de Medellín considera conveniente prorrogar el termino pactado, podrá hacer solo mediante la suscripción de documento escrito en el que conste en forma expresa tal evento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Asimismo, se pactará entre las partes, que la Lotería de Medellín, se reservara la facultad de terminación anticipada del contrato, lo anterior, con previa información al arrendatario, en un término no menor a seis (06) meses. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso que se realicen mejoras o adecuaciones deberán contar con autorización escrita por parte de la Lotería de Medellín y para cada una de ellas se definirá si son descontables y caso tal de serlo

el descuento se amortizará con el pago de la factura mensual correspondiente al arrendamiento. Cualquier mejora se despreciará en un término de cinco años después de realizada la mejora. En ningún caso los reconocimientos y descuentos por las mejoras o adecuaciones serán superiores a 5 años.

CLAUSULA TERCERA: VALOR Y FORMA DE PAGO. Se pacta como canon de arrendamiento mensual **xxxxx** más IVA, durante el primer año. Para los siguientes años tendrá un incremento del IPC decretado por el Gobierno Nacional.

CLAUSULA CUARTA: El inmueble se destinará exclusivamente para el uso de ganadería con el alquiler de pasto, está prohibido guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble.

CLAUSULA QUINTA: El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato, sin el previo consentimiento escrito del arrendador.

CLAUSULA SEXTA: El arrendatario declara haber recibido el inmueble a su satisfacción, en el estado que puntualiza el inventario que por separado se firma en la fecha y se considera parte integrante de este contrato. En ningún caso tendrá el arrendatario derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho a indemnización alguna. Está obligado el arrendatario a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que por ley corresponde.

CLAUSULA SÉPTIMA: Podrá el arrendador en cualquier tiempo transferir sus derechos a un tercero, obligándose el ARRENDATARIO a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se les comunique por cualquier medio.

CLAUSULA OCTAVA: Las partes en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de ARRENDAMIENTO.

CLÁUSULA NOVENA. GARANTIAS. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.3.1.2. del Decreto 1082 de 2015, las garantías que el contratista puede otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones son:

1. Contrato de seguro contenido en una póliza.
2. Patrimonio autónomo.
3. Garantía Bancaria. Con ocasión de la suscripción del presente proceso, se exigirá el cubrimiento de los siguientes amparos:

Cumplimiento: Es el impacto económico que se genera como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato de arrendamiento. Su vigencia será el plazo del contrato y seis (6) meses más.

Responsabilidad civil extracontractual: Equivalente a **xxxxx** salarios mínimos legales mensuales vigentes. Su vigencia será la del plazo del contrato. La póliza exigida al contratista deberá tener como beneficiario a la Lotería de Medellín, cuando se presenten ampliaciones justificadas al valor o

plazo del contrato, las garantías señaladas, deberán ampliarse por el mismo tiempo y valor, en las mismas condiciones anteriormente enunciadas.

CLAUSULA DÉCIMA: RESPONSABILIDAD: El arrendatario responderá hasta por la culpa levísima y se someterá a toda la reglamentación que en materia de arrendamiento regulen las Leyes Colombianas.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. DISPOSICION: EL ARRENDATARIO, no podrá subarrendar el bien inmueble objeto del contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CLAUSULA EXCEPTIVAS DEL DERECHO COMÚN: Al presente contrato no se incorporan las cláusulas excepcionales al Derecho común en razón a lo dispuesto por el parágrafo del artículo 14 de la ley 80 de 1993.

CLAUSULA DECIMA TERCERA. APROPIACION PRESUPUESTAL: Para la celebración del contrato de arrendamiento, no se requerirá de expedición de Disponibilidad y Registro Presupuestal.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: SUPERVISION: De acuerdo a las especificaciones técnicas y toda vez que el instituto cuenta con el personal idóneo, la supervisión del presente proceso será ejercida por un profesional de la Subgerencia Financiera, lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, quien vigilará y coordinará el adecuado cumplimiento del contrato de la forma que sigue:

1. Dar aviso oportuno a los firmantes de este contrato sobre cualquier irregularidad que afecte la ejecución del mismo.
2. Adoptar las medidas que conduzcan a evitar la paralización temporal o definitiva de la ejecución del presente contrato.
3. Velar porque se controlen adecuadamente las irregularidades que puedan afectar la ejecución del contrato.
4. Vigilar que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus aportes a un fondo de Pensiones y a una EPS durante toda la ejecución del contrato.
5. Suscribir el certificado de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y velar por la correcta ejecución del contrato. El mencionado certificado se constituye en requisito previo para los pagos.

PARAGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de las funciones por parte de la Supervisión conlleva las responsabilidades previstas en la Ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El arrendador se reserva la facultad de remover o nombrar a otros supervisores cuando lo considere pertinente. **PARÁGRAFO TERCERO:** La Lotería de Medellín, podrá modificar el supervisor del contrato cuando lo considere necesario, sin que esto implique una modificación al contrato que se suscribe. **PARÁGRAFO CUARTO:** Se deberá anexar para cada pago el informe de supervisión del contrato, el cual debe ser realizado en el formato establecido por la Entidad para tal efecto

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de este documento por las partes y para su ejecución requerirá de la suscripción del acta de inicio entre el supervisor designado para el efecto y el arrendatario.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: VINCULO LABORAL. El arrendador no adquiere ningún vínculo o relación de carácter laboral o similar ni el arrendatario, ni con los trabajadores o contratistas del arrendatario.

CLAUSULA DECIMA SÉPTIMA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Hacen parte integrante del presente contrato y por tanto adquieren carácter de vinculante todos los documentos precontractuales y los que se originen con ocasión de la ejecución y liquidación del contrato, tales como:

- a) Estudios previos
- b) Propuesta comercial del arrendatario
- c) Constancia del comité directivo de orientación, seguimiento y contratación de la Lotería de Medellín
- d) Copia de la cedula de ciudadanía del representante legal
- e) Registro único tributario (RUT)
- f) Certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional
- g) Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación
- h) Certificado de responsabilidad fiscal expedido por la contraloría General de la República.
- i) Certificado de inhabilidades e incompatibilidades
- j) Certificado de paz y salvo en el pago de seguridad social y parafiscales
- k) Solicitud de elaboración del contrato

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: CESION. El arrendatario no podrá ceder ningún derecho y obligación que adquiere con el perfeccionamiento del presente contrato, solo podrá hacerlo si media autorización escrita del arrendador.

CLAUSULA DECIMA NOVENA: LIQUIDACION DEL CONTRATO. El presente contrato, se podrá liquidar de común acuerdo entre las partes, de conformidad con lo establecido en el artículo 217 del Decreto-Ley 0019 de 2012 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, procedimiento que deberá efectuarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su vencimiento o a la expedición del acto administrativo que ordene su determinación o a la fecha del acuerdo que la disponga.

CLAUSULA VIOGÉSIMA. INDEMNIDAD: Es obligación del arrendatario mantener indemne a la Lotería de Medellín de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

CLAUSULA VIOGÉSIMA PRIMERA: Para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que por este contrato contraen las partes ARRENDADOR y ARRENDATARIO, lo firma

en señal de aceptación, y declaran que su compromiso se extiende a todas las prórrogas que se pacten hasta la restitución del inmueble o terminación del contrato.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIO: Para todos los efectos legales se acuerda como domicilio la ciudad de Medellín.

Para constancia se firma en Medellín a los

GILDARDO PEREZ LOPERA
ARRENDADOR
Gerente Lotería de Medellín.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ARRENDATARIO

Proyecto: Luis Fernando Valencia Barreiro. Profesional Universitario
Reviso: Juan Alberto García García. Subgerente Financiero
Reviso: Juan Esteban Arboleda Jiménez. Secretaría General