

88

CONTRATO N° DE 2019

**ARRIENDO DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTE L2, LOTE K, LOTE I, LOTE J1, LOTE J 3, LOTE J5, DE PROPIEDAD DE LA LOTERÍA DE MEDELLÍN EN EL MUNICIPIO DE LA PINTADA, PARA EL USO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y FORESTAL.**

Entre los suscritos, **LOTERIA DE MEDELLIN**, Empresa Industrial y Comercial del estado, del Orden Departamental, creada mediante Decreto Ordenanza 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 la sociedad **INVERSIONES CASAGRANDE SAS**, identificada con el NIT. **800108054-5**, representada legalmente por el señor **ALVARO PANESSO LINEROS**, identificado con la cédula de ciudadanía **70119376**, mayor de edad, en adelante denominado el **ARRENDATARIO**, de otra parte acuerdan celebrar el presente contrato de Arriendo, 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. Que en el transcurso del año se han realizado diferentes procesos de selección de ofertas para el arrendamiento de dichos lotes y se han declarado desiertas en dos oportunidades. Que en julio del presente año se inicio el tercer proceso el cual terminó con la adjudicación al arrendador que suscribe el presente contrato. Que la junta directiva autorizo que realizara contrato de arrendamiento hasta por 15 años.

**CLAUSULA PRIMERA:** El **ARRENDADOR**, entrega al **ARRENDATARIO**, a título de arrendamiento, los predios identificados como **LOTE L2, LOTE "K", LOTE "I", LOTE J1, LOTE J 3, LOTE J 5**, de propiedad de la Lotería de Medellín, en el Municipio de la Pintada, para el uso de ganadería, agricultura y forestal. **ALCANCE:** El espacio físico está delimitado como se describe a continuación, los cuales se encuentran identificados de la siguiente manera:

**1. 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 Valparaiso-Antioquia y cuyos linderos son los siguientes. Partiendo del punto 8f, rumbo norte 28 grados este al punto 8 e, 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 11 a 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

**2. 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 Valparaiso- 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

**3. 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 Valparaiso - 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 294 a 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 MATRÍCULA INMOBILIARIA 032-0017468

**4. INMUEBLE: Del lote J 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

**5. 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 volteo a la izquierda nuevamente en una extensión de 283.92 metros hasta el punto 35 a, punto de partida

**6. 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:** Mediante proceso de Licitación Pública No. VJ-VE-IP-LP-008-2013, entre LA CONCESIÓN LA PINTADA S.A.S. y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ANI se suscribió el Contrato 06 de 2014, cuyo objeto y alcance es "El otorgamiento de una concesión para que de conformidad con lo previsto el Concesionario, por su cuenta y riesgo, lleve a cabo el Proyecto. El alcance físico del Proyecto se describe así: "La concesión corresponde a los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 2, del Proyecto -Autopistas para la Prosperidad-. situación ha llevado a que los predios tengan que ser intervenidos trayendo como consecuencia la enajenación de un área de 2,235,110 Hectáreas mediante escritura pública No 126 del 1 de agosto de 2017 de la Notaría única de Valparaíso derivada del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria no 032-17468, por escritura pública No 130 del 21 de junio de 2016 le fueron enajenada un área de 0,686,093 Hectáreas del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 032-19366, por escritura pública No 129 del 21 de junio de 2016 se le enajeno un área de 0,110,23 del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 032-19364, por escritura No 18 del 21 de febrero de 2019 le fue enajenada un área de 0.561742 hectáreas del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 032-19368, por escritura pública No 128 del 10 de julio de 2018 le fue enajenada un área de 1,735,611 del predio identificado con matrícula No 032-17467 para un total de área enajenada a la ANI de 5,229,579 para un total de área disponible según escrituras de 101,841,32 hectáreas

**CLÁUSULA SEGUNDA:** 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, de manera conjunta con la Lotería es decir cada uno contribuye con el 50% del valor el cerramiento de linderos con alambre púa y estacones de madera, esto es solo por una vez, el resto de los 15 años, el mantenimiento y reposición seguirá por cuenta del arrendatario.
- 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 mantenimiento de los predios.

- 11) Los costos por concepto de IVA y los demás IMPUESTOS 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) Cuidar y proteger todas las áreas de fenómenos de invasión, deforestación, daños en propiedad ajena e Informar a la LOTERIA un término no superior a 24 horas de conocido el hecho, llevar acabo las acciones ante las instancias correspondientes para evitar la perturbación y el desarrollo del objeto contractual.
- 15) Obtener las licencias y/o permisos a que haya lugar para el desarrollo de las actividades forestales, ganaderas y de agricultura.
- 16) las demás que nacen de la naturaleza del contrato y de la Ley

**CLAUSULA TERCERA:** 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 renovaciones 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 y deben estar relacionadas con el numeral 3 de la clausula 2 del presente contrato.

**CLAUSULA CUARTA: VALOR Y FORMA DE PAGO.** Se pacta como canon de arrendamiento mensual \$ 1.333.320 más IVA, durante el primer año. Para los siguientes años tendrá un incremento del IPC decretado por el Gobierno Nacional.

**PARÁGRAFO UNO:** se concede un periodo de gracia de tres (3) meses conforme a la propuesta presentada para adelantar adecuaciones.

**PARAFRAFO DOS:** las partes acuerdan que el área inicial de uso para el cumplimiento del objeto del presente contrato es de 60 hectáreas la cual será revisada cada 6 meses; en caso de llegarse a utilizar una mayor área de la inicialmente acordada será reajustado el canon de arredramiento al valor vigente en su momento debidamente actualizado más IVA proporcional al área a utilizar todo caso el caso de arrendamiento podrá ser inferior al pactado en esta cláusula.

**CLAUSULA QUINTA:** El inmueble se destinará exclusivamente para de ganadería, forestal y agricultura, está prohibido guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble y llevar a cabo cualquier actividad ilícita.

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

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

**CLÁUSULA DÉCIMA. 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:** su vigencia será por el término del contrato y cuatro (4) meses más. Con un amparo de 200 SMLV

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

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

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. 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 CUARTA. 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 la LOTERIA 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. 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) Copia de la cedula de ciudadanía del representante legal
- d) Registro único tributario (RUT)
- e) Certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional
- f) Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación
- g) Certificado de responsabilidad fiscal expedido por la contraloría General de la República.
- h) Certificado de inhabilidades e incompatibilidades
- i) Certificado de paz y salvo en el pago de seguridad social y parafiscales
- j) 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.

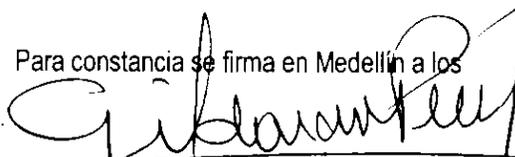
**CLAUSULA VIAGESIMA. INDEMNIDAD:** Es obligación del arrendatario mantener indemne a la Lotería de Medellín de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

**CLAUSULA VIAGESIMA 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.

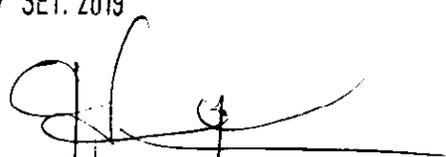
**CLAUSULA VIAGESIMA SEGUNDA: DOMICILIO:** Para todos los efectos legales se acuerda como domicilio la ciudad de Medellín.

17 SET. 2019

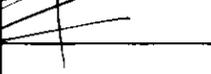
Para constancia se firma en Medellín a los



**GILDARDO PEREZ LOPERA**  
ARRENDADOR  
Gerente Lotería de Medellín.



**ALVARO PANESSO LINEROS**  
ARRENDATARIO

	Nombre	CARGO	Firma
Elaboró	Luis Fernando Valencia Barreiro	Profesional universitario	
Aprobó	Juan Esteban Arboleda Jiménez	Secretario General	
Revisó	Juan Alberto García García	Subgerente financiero	
Los firmantes declaramos que hemos proyectado el documento unos y hemos aprobado otros y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			