

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES CON DESTINACIÓN COMERCIAL NÚMERO
201800220**

CELEBRADO ENTRE:

LA EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU- Y CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S

EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU- representada legalmente por **DAVID VIEIRA MEJIA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.556.665, quien para los efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**.

CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S, representada legalmente por **JULIO CESAR BETANCUR OCHOA**, identificado con cédula de ciudadanía número **3.518.342**, quien para los efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR**.

APROPIACIÓN PRESUPUESTAL. EL ARRENDATARIO, garantiza que el gasto causado en la vigencia actual por el pago del precio del presente contrato de arrendamiento se imputará a su presupuesto de rentas y gastos vigente para el año 2018, apropiación que se adjunta y se considera parte de este contrato.

Las partes arriba enunciadas, hemos convenido celebrar un contrato de arrendamiento previas las siguientes declaraciones y consideraciones: **1)** Que **EL ARRENDATARIO**, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio e independiente, regida por las normas del derecho privado y su propio Reglamento de Contratación; creada mediante Decreto 178 del 20 de febrero de 2002, modificado por el Acuerdo 33 de 2010 decreto que se anexa junto con el nombramiento del representante legal y su acta de posesión, documentos que se consideran parte de este contrato, con domicilio social en la ciudad de Medellín, y con NIT No. 890984761-8 . **2)** Que **EL ARRENDADOR**, es una compañía con domicilio social en Medellín, se encuentra inscrita en la Cámara de Comercio Medellín, identificada con NIT 900429780-4, tal como aparece en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio Medellín, que se anexa al presente contrato. **3)** Que el representante legal de **EL ARRENDADOR** manifiesta expresamente bajo la gravedad del juramento que no concurre en él ni en la Sociedad que representa ningún tipo de inhabilidad o incompatibilidad legal contempladas en la Ley 80 de 1993 y normas concordantes que le inhiba su capacidad para contraer las obligaciones de este contrato o le impidan ejecutarlo conforme aparece en el texto del mismo y en el momento de sobrevenir se actuará conforme el artículo 9 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 18 de la ley 1150 de 2007. **4)** Que el presente contrato, por celebrarse con una empresa industrial y comercial, comprendida dentro de la excepción del artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, será regulado por las normas del derecho privado y particularmente por el Acuerdo 055 de 2014, modificado por el Acuerdo 077 de 2017, actual Reglamento de Contratación de la ESU. **5)** Que **EL ARRENDATARIO**, actuando en calidad de mandatario del municipio de Medellín en virtud del contrato de mandato -administración delegada de recursos- adelantó las gestiones necesarias para la obtención de un inmueble que cumpla con las condiciones necesarias para el funcionamiento de las oficinas requeridas por la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Municipio de Medellín. En tal sentido, el inmueble es el requerido por el Mandante y ofrecido por **EL ARRENDADOR** y el cual se detalla en la cláusula

primera del presente contrato. 6) Que el presente contrato se suscribe en consonancia con lo establecido para el procedimiento contractual con una sola oferta, según el literal d) del artículo 24 del Acuerdo 055 de 2014, modificado por el Acuerdo 077 de 2017, actual Reglamento de Contratación de la ESU, el cual indica que se podrá contratar con una oferta, teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado y/o de las circunstancias para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, en los siguientes casos: *d) Los contratos de arrendamiento, renting, leasing o adquisición de inmuebles.* 7) Que de conformidad con el estudio previo realizado por la Subgerencia de Servicios, es procedente esta contratación con la firma **CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S.** por las razones anteriormente aducidas.

En consideración a lo anterior, las partes arriba enunciadas han decidido celebrar el presente contrato de arrendamiento que se regirá de manera general por las normas de derecho privado que le sean aplicables, entre ellas las contenidas en el título XXVI Libro Cuarto del Código Civil, artículos 518 s.s. y concordantes del Código de Comercio, por el Reglamento Interno de Contratación de la ESU y, especialmente, por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO:** El contrato tiene por objeto que el ARRENDADOR a título de arrendamiento entrega a la **EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU** el goce sobre el siguiente inmueble y servicios ubicado en la Calle 44A 55 44, de la ciudad de Medellín, edificio Business Plaza Piso 10, con los linderos que se adjuntan en el Anexo #1, el cual hace parte integral del mismo, para las necesidades del ARRENDATARIO. Esto suma un área total aproximada (67.97m²) para operación de 3 oficinas, y un total de 26 celdas de parqueadero, estos inmuebles objeto del contrato está destinado a usos comerciales y se ofrece como cuerpo cierto. El total del área dada en arriendo se detalla en el plano anexo al presente contrato, el cual hace parte integral del mismo. **SEGUNDA. DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será desde la fecha de suscripción del acta de entrega del inmueble hasta el 31 de diciembre de 2018. **PARAGRAFO:** Una vez vencido el plazo pactado, las partes podrán acordar la prórroga del mismo en el evento de encontrarlo conveniente o necesario, en armonía con el parágrafo tres de la Cláusula Tercera de este contrato. **PARÁGRAFO DOS. PLAZO PARA LAS ADECUACIONES FÍSICAS:** De conformidad con el parágrafo dos de la cláusula décima del presente contrato para efectos que EL ARRENDATARIO adelante las adecuaciones requeridas en el área de oficinas para el goce del inmueble, las partes acuerdan un plazo de UN (1) mes (a partir de la entrega del inmueble según acta que se suscribirá entre las partes, el parqueadero entra en uso a partir de la facturación), período durante el cual EL ARRENDATARIO está relevado de la obligación de pagar el canon de arrendamiento y se tiene este lapso como período de gracia. Durante este mismo término EL ARRENDATARIO podrá ingresar al inmueble y adelantar las adecuaciones a su cargo, la cual comprende necesariamente las adecuaciones de que trata el parágrafo dos de la cláusula décima de este contrato. En todo caso, las partes acuerdan que durante el término indicado en este parágrafo, la custodia del bien estará a cargo del ARRENDATARIO, comprometiéndose EL ARRENDATARIO en este periodo a cancelar las cuentas de servicios públicos que se generen y EL ARRENDADOR cancelará la cuota de administración de los inmuebles objeto del presente contrato. **TERCERA. VALOR DEL CANON MENSUAL:** El valor del canon mensual a pagar por la ESU será de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL VEINTIOCHO PESOS M.L. (\$9.423.028) IVA INCLUIDO. Este valor incluye costos de la administración mensual y será pagada anticipadamente dentro de los primeros CINCO (5) días hábiles del respectivo mes.. **PARÁGRAFO UNO:** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mes, no purga la mora, ni se entenderá como ánimo o intención de novar o modificar el término establecido para el pago en la presente cláusula. **PARÁGRAFO DOS:** Adquiriendo EL



ARRENDATARIO el derecho de renovación por llevar en el inmueble más de DOS (2) AÑOS con el mismo establecimiento de comercio y éste deseara renovar el contrato de arrendamiento; deberán manifestárselo por escrito a EL ARRENDADOR, con no menos de TREINTA (30) DIAS de anticipación a la fecha de vencimiento de ese periodo inicial, en tal evento se acordarán entre las partes las nuevas disposiciones del plazo y precio en que estarían dispuestos a mantener la relación contractual. EL ARRENDADOR deberá informar a EL ARRENDATARIO dentro de los CINCO (5) días hábiles siguientes, si acepta o no las nuevas condiciones y deberán ponerse de acuerdo antes del vencimiento del contrato o de sus renovaciones, pues, de lo contrario, si no llegasen a un acuerdo en ese plazo, se seguirá el procedimiento señalado en el Artículo No. 519 del Código del Comercio.

CUARTA. DESTINACIÓN: El inmueble objeto del presente contrato será destinado para el funcionamiento de oficinas para asuntos administrativos de los organismos de seguridad y justicia. **QUINTA. LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL CANON Y LA ADMINISTRACIÓN:** El valor del canon incluida la administración será pagado por EL ARRENDATARIO por mensualidades anticipadas, para lo cual EL ARRENDADOR radicará la factura y el formato de pago en el centro de información documental de EL ARRENDATARIO, obligándose el mismo a pagar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a su recepción. **SEXTA. REQUERIMIENTOS:** EL ARRENDATARIO renuncia expresamente en beneficio de EL ARRENDADOR o su cesionario a todo requerimiento para el cumplimiento de sus obligaciones, al desahucio y las renovaciones de los Artículos 2009 y 2014 del C.C.; a proponer sustituto y otorgar caución del arriendo; al derecho de retención sobre los bienes arrendados y el precio de la renta; a permitir o pedir reducción de embargo, otorgamiento a mejora de caución, al secuestro o depósito y loteo de bienes para remate. **SEPTIMA. RECIBO DEL INMUEBLE:** EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble y sus anexidades en perfecto estado de conservación de acuerdo con el inventario elaborado en forma separada, el cual se estima incorporado al presente contrato. EL ARRENDADOR solo se compromete a entregar las instalaciones de los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, teléfonos, etc) en los puntos cero (0) de cada piso, EL ARRENDATARIO asumirá todos los costos y será el responsable de estas instalaciones adicionales después de este punto cero (0) o punto fijo al punto que este requiera para su funcionamiento. **OCTAVA. MEJORAS:** EL ARRENDATARIO, queda facultado para hacer a sus expensas, cubriendo y asumiendo el costo de todas las reformas y mejoras que a bien considere para adecuar el inmueble a sus necesidades y para que cumpla con la finalidad para la cual se destina; sin embargo, al finalizar el contrato de arrendamiento, así como en los eventos de terminación anticipada, se acuerda la entrega del inmueble en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo. **PARÁGRAFO:** Las partes podrán negociar los bienes que pudiendo ser retirados se acuerde no retirarlos. **NOVENA. REPARACIONES:** EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias para mantener el inmueble en su estado normal de funcionamiento, cuando por cualquier causa las condiciones del mismo se hayan deteriorado. A su vez, EL ARRENDADOR se obliga a reembolsar a EL ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas, en los términos del artículo 1993 del Código Civil siempre y cuando EL ARRENDATARIO le haya notificado por escrito a EL ARRENDADOR de dicho evento y se haya autorizado la reparación por parte del ARRENDADOR. **PARÁGRAFO UNO:** Las reparaciones que ordenaren las autoridades de higiene serán a expensas del ARRENDADOR para cuyo efecto EL ARRENDATARIO notificará de tal situación al ARRENDADOR, para que éste proceda a realizar dichas reparaciones y/o a autorizar su realización por parte del ARRENDATARIO, salvo que las mismas obedezcan a las necesidades o estén motivadas por la destinación dada al inmueble por EL ARRENDATARIO, en cuyo caso corresponderán a este la realización y el costo de las mismas. **PARÁGRAFO DOS: Adecuaciones:** EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU- realizará las adecuaciones necesarias a sus expen-

sas, cubriendo y asumiendo el costo total, con el ánimo de satisfacer las necesidades que lo llevan a suscribir el presente contrato. **DECIMA. SUPERVISIÓN:** Para la supervisión y vigilancia del contrato la Subgerencia de Servicios designará el funcionario responsable, quien deberá expedir el certificado de cumplimiento para el pago de las facturas, las cuales serán canceladas en la forma prevista en la cláusula tercera del presente contrato o sea los primeros CINCO (5) días hábiles de la respectiva mensualidad. **UNDECIMA. SERVICIOS PÚBLICOS. EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar los servicios públicos del inmueble, causados durante el plazo de ejecución del contrato, esto es, a partir de la fecha de la entrega del inmueble, tales como teléfono, alcantarillado, acueducto y energía, de acuerdo a las lecturas realizadas en los contadores respectivos. **DUODÉCIMA. RECIBO DE INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS:** EL ARRENDATARIO acepta haber recibido las instalaciones de todos los servicios públicos en el punto cero (0) o punto fijo de cada piso en perfecto estado para su uso y sólo podrán modificarlas previo permiso escrito de EL ARRENDADOR, quien no responderá en ningún caso por la interrupción o deficiencia de algún servicio. EL ARRENDATARIO responderá por los daños y las violaciones a los reglamentos de las respectivas empresas. **DECIMA TERCERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Para la solución de las controversias que surjan, que sean susceptibles de transacción, las partes podrán celebrar contratos de transacción, o adelantarán los trámites previstos en la Ley sobre conciliación, o iniciar el proceso por la vía ordinaria que requiera. **DÉCIMA CUARTA. CONFIDENCIALIDAD:** Toda la información recibida por EL ARRENDATARIO o que sea conocida durante la ejecución del contrato, tendrá carácter confidencial, obligación ésta que será amparada por la cláusula penal pecuniaria. EL ARRENDADOR reconoce que durante la ejecución del contrato tendrá acceso a información de carácter confidencial del ARRENDATARIO, por lo tanto, se obliga para con EL ARRENDATARIO a mantener la confidencialidad de la información que llegue a conocer. En virtud de esta cláusula, EL ARRENDATARIO se compromete a garantizar por todos los medios a su alcance, que los empleados a su servicio y demás personas autorizadas, respetarán la obligación de secreto y confidencialidad sobre cualquier información recibida u obtenida en las investigaciones, estudios y análisis que adelanten durante el tiempo que dura la ejecución del contrato y dos (2) años más. EL ARRENDADOR mantendrá y hará que sus empleados y todas aquellas personas que con su consentimiento hayan participado en la ejecución del contrato, mantengan la confidencialidad y no divulguen, vendan, concedan copias, transfieran o enajenen de otro modo la documentación o la información recogida durante el proceso de ejecución del contrato de un modo que no sea el permitido por parte de EL ARRENDATARIO. **DÉCIMA QUINTA. PRIMA:** A la terminación del contrato, por cualquier causa permitida en el presente contrato, EL ARRENDATARIO renuncia a todo eventual derecho de pago de prima, Good Will, o similares. No podrá cobrar ninguna suma por estos conceptos a terceras personas y menos a EL ARRENDADOR. **DECIMA SEXTA. CESIÓN:** La cesión del presente contrato requiere consentimiento previo y expreso por parte de la ESU, al ARRENDATARIO no le está permitida la cesión del contrato. **DECIMA SEPTIMA. GASTOS:** Los gastos de tramitación e impuestos del presente documento serán de cargo de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO UNICO. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** EL ARRENDADOR no será responsable por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervengan o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directamente o indirectamente al ARRENDATARIO. De la misma manera, no será responsable por los deterioros que sufran las mercancías, muebles y enseres que se encuentren en el inmueble, por causas no imputables directamente a su voluntad. **DECIMA OCTAVA. MODIFICACIONES.** El presente contrato solo puede ser modificado por escrito firmado entre EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR. **DECIMA NOVENA. RESPONSABILIDAD:** EL ARRENDATARIO, responderá a EL ARRENDADOR por los daños y faltantes producidos en el in-

mueble que resulten al momento de la restitución comparando el estado del mismo con el inventario de entrega así como por los servicios públicos a su cargo, excusando el protesto y la presentación para el pago de la respectiva cuenta, que podrá cobrarse ejecutivamente al tenor del Código General del Proceso, acompañado de los recibos de pago y este contrato de arrendamiento. **VIGÉSIMA . PROPIEDAD HORIZONTAL:** EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El incumplimiento en las normas del reglamento de propiedad horizontal será tenido como incumplimiento a este contrato, y facultará a EL ARRENDADOR para exigir la pena consagrada en la cláusula sexta de este contrato. **PARÁGRAFO UNICO:** EL ARRENDATARIO de manera expresa se compromete a cancelar toda suma de dinero que se llegare a generar por concepto de multas o sanciones impuestas por la Administración de la Propiedad Horizontal, como consecuencia de la violación de las normas que regulan el buen funcionamiento de la copropiedad en donde se encuentra localizado el inmueble arrendado. **VIGÉSIMA PRIMERA. ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato de arrendamiento EL ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGÉSIMA SEGUNDA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA:** Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso con tres (3) meses de anticipación al término inicial del contrato o de sus prórrogas **VIGÉSIMA TERCERA LIQUIDACIÓN: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.** Se procederá a su liquidación al momento mismo de su terminación. **VIGÉSIMA CUARTA. PERFECCIONAMIENTO.** Este contrato se entenderá perfeccionado con el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes sobre objeto y contraprestaciones que se manifiesta con su firma. **VIGESIMA QUINTA: MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO:** Este contrato, tanto en favor de EL ARRENDADOR como de EL ARRENDATARIO, tiene plena exigibilidad por la vía ejecutiva, tanto en cuanto a las obligaciones de pagar dinero como a las de dar o hacer, a las de no hacer y a las de estimación de perjuicios moratorios o de cualquier otro orden, en la forma prevista Código General del Proceso. A este efecto no se necesitará requerimiento previo, al cual renuncian expresamente ambos contratantes, La parte que con base en este contrato se diga acreedora solo tendrá que hacer, para la exigibilidad por la vía ejecutiva, con la afirmación juramentada de que el derecho al cobro ha surgido y que la obligación no ha sido oportunamente cumplida por la parte deudora.

VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO autoriza expresamente de manera permanente e irrevocable a ARRENDADOR, a quien ella delegue, a quien represente sus derechos, a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual, para que consulte, conserve, actualice, procese, suministre, reporte, divulgue y retire mis datos personales o cualquier otra información que se obtenga en virtud de mi comportamiento como ARRENDATARIO y de la relación establecida con CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., a las centrales de información (Datacrédito, Cifin, entre otras.) y/o bancos de datos debidamente constituidos.

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO Y RECOLECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

EL ARRENDATARIO por medio del presente contrato, manifiesta que CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., me ha informado que los datos personales que he incluido en los formularios para tomar en arrendamiento, los que he aportado como soporte y los que se insertaron en el presente contrato, serán utilizados y conocidos por CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., a quien ella delegue, a quien represente sus derechos, a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual del ARRENDADOR, para los siguientes fines: A)

↑

actualización, consulta, y reporte en centrales de información. B) los servicios inmobiliarios que presta EL ARRENDADOR. C) medir el nivel de satisfacción respecto de los productos y servicios. E) realizar investigaciones de mercadeo. F) análisis de información tendiente al control y prevención del fraude. Así mismo conocemos nuestro derechos sobre nuestros datos personales incluidos en la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013 o las leyes que las modifique, los cuales podre ejercitar a través del siguiente canal: correo físico enviado a: Calle 44A 55 44 , PISO 3 Medellín- Antioquia, dirigido a la Dirección Administrativa. He sido informado acerca de la existencia del aviso de privacidad y la política de tratamiento de datos de CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., Habiendo sido informado de todo lo anterior, AUTORIZO a CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., o a quien ella delegue, a quien represente sus derechos, a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual del ARRENDADOR, para recolectar y administrar mis datos personales, comerciales y financieros, conforme a los fines ya descritos y en los términos aquí indicados. Esta autorización tendrá la misma duración que en su momento tenga el presente contrato de arrendamiento y/o DOS (2) años más.

Para constancia de lo anterior, el presente contrato se firma en Medellín, el día veinte uno (21°) del mes de noviembre de dos mil diecinueve dieciocho (2018) en dos (2) ejemplares originales con destino a cada una de las partes.

EL ARRENDATARIO:



**EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA -ESU-
REPRESENTANTE LEGAL
DAVID VIEIRA MEJIA**



EL ARRENDADOR:



**CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S
REPRESENTANTE LEGAL
JULIO CESAR BETANCUR OCHOA**