



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO 202000012**

**CLASE:** ARRENDAMIENTO

**ARRENDATARIO:** EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU  
NIT. 890.984.761-8

**ARRENDADOR:** RIBONIMSA S.A.S  
NIT. 900.232.685-5

**OBJETO:** ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 16 NO. 41-210 "EDIFICIO LA COMPAÑÍA" OFICINA 204 Y PARQUEADEROS 78 Y 80, DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, QUE ADMINISTRA EL ARRENDADOR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU

**VALOR CANON MENSUAL:** \$5.632.990 INCLUIDO IVA

**VALOR TOTAL DEL CONTRATO:** \$56.329.900 IVA INCLUIDO

**PLAZO:** Desde el 01 de Febrero de 2020 hasta el 30 noviembre de 2020 ✓

Entre los suscritos, **DIEGO ALEXANDER GONZÁLEZ FLÓREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.229.722, actuando en su calidad de Gerente de la **EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU**, con NIT. 890.984.761-8, empresa industrial y comercial del Estado del orden municipal, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio e independiente creada por el Decreto Ley 178 del 20 de febrero de 2002, modificado por el Acuerdo 33 de 2010, nombrado mediante Decreto 0017 del 07 de enero de 2020 y posesionado mediante Acta 048 de la misma fecha, facultado por el Reglamento de Contratación de la EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU, adoptado mediante Acuerdo 090 de 2019, quién en adelante se denominará el ARRENDATARIO o la ESU, de una parte y de la otra parte **NORA ISABEL RIBON PALENCIA**, identificada con cédula de ciudadanía 42.747.600, actuando en nombre y representación legal de **RIBONIMSA S.A.S**, con NIT. 900.232.685-5, en calidad de ARRENDADOR, con el objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes:





## CONSIDERACIONES

- 1) Que **EL ARRENDATARIO**, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, regida por las normas del derecho privado y los Reglamentos Internos de la Entidad; creada mediante Decreto 178 de 2002, 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 de Medellín para Antioquia, identificada con matrícula mercantil No. 21-401429-12 y NIT 900.232.685-5, tal como aparece en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de 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.
- 4) Que literal d) del artículo 24 del Acuerdo 090 de 2019 ó Reglamento de Contratación, consagra dentro de las causales de contratación con una oferta los contratos de arrendamiento, renting, leasing o adquisición de inmuebles.
- 5) Que la Empresa para la seguridad Urbana - ESU, viene ocupando el inmueble objeto de arrendamiento desde el año 2012 como sede administrativa de la Entidad.
- 6) Que en razón a que las circunstancias que dieron origen al contrato de arrendamiento se conservan en iguales condiciones como se ha expuesto, es procedente celebrar un nuevo contrato con la empresa **RIBONIMSA S.A.S.** para conservar el inmueble objeto del contrato.
- 7) Las partes el pasado 03 de octubre de 2019 celebraron OTROSI al contrato de arrendamiento No. 201800219, celebrado entre las partes el día 20 de noviembre del año 2018, por medio del cual regularon la duración del contrato hasta el día 31 de enero de 2020 en razón del cambio de administración municipal; en igual sentido se reguló el incremento anual del canon de arrendamiento a partir del día 01 de diciembre de 2019 en una suma igual al IPC + 3 PUNTOS PORCENTUALES.
- 8) En consideración a lo anterior, las partes arriba enunciadas han decidido celebrar el presente contrato de arrendamiento que se registrará de manera general por las normas contenidas en el Título XXVI del Libro Cuarto del C.C., artículos 518 s.s. y concordantes del Código de Comercio, y especialmente, por las siguientes cláusulas:





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

**PRIMERA. OBJETO:** En virtud del presente contrato, el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce de los inmuebles ubicados en la calle 16 No. 41-210 "Edificio la Compañía" oficina 204 y parqueaderos 78 y 80, de la ciudad de Medellín, que administra el ARRENDADOR, para el funcionamiento de LA EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU. El inmueble objeto del contrato está sometido a régimen de propiedad horizontal, destinado a usos comerciales y se ofrece como cuerpo cierto.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN:** El inmueble objeto del presente contrato será destinado para el funcionamiento de las oficinas de la EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU.

**TERCERA. DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será, desde el primero (1º) de febrero de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2020. Las partes podrán prorrogar la vigencia del contrato de común acuerdo, mediante documento suscrito antes de la fecha de su vencimiento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Este contrato se firmará por un término de diez meses (10) dado que en el año 2018 se celebró el contrato No 201800219 cuya duración fue del 1º de diciembre de 2018 al 30 de noviembre de 2019. Debido al cambio de administración, la ESU no estaba autorizada para celebrar contratos superiores a dos (2) meses; por lo tanto, el 25 de octubre de 2019 entre las partes se acordó suscribir la cláusula adicional No 01 al contrato 201800219 a fin de ampliar el plazo de ejecución del mismo desde el 1º de diciembre de 2019 hasta el 31 de enero de 2020 y adicionar recursos para pagar el canon de arrendamiento de dichos meses con el valor del incremento notificado para la vigencia 2019-2020.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ninguno de los contratantes puede reconocer o invocar prórroga distinta a las expresadas en esta cláusula.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El contrato de arrendamiento podrá ser prorrogado por el término que acuerden las partes, para lo cual el ARRENDATARIO deberá manifestar su voluntad por escrito con una antelación de tres (3) meses antes al vencimiento del plazo pactado.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL ARRENDADOR no podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante las prórrogas, a menos que se presente alguna de las circunstancias previstas en el artículo 518 del Código de Comercio. Para ello el arrendador deberá dar aviso por escrito a la EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU con una antelación no menor de (6) seis meses.





Alcaldía de Medellín

**ESU**

Empresa para la Seguridad Urbana

**CUARTA. VALOR TOTAL DEL CONTRATO:** El valor del presente contrato se fija en la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS M.L. (\$56.329.900) IVA INCLUIDO.**

**QUINTA. VALOR DEL CANON MENSUAL:** El valor del canon mensual de arrendamiento se fija en la suma de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS NOVECIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$5.632.990) INCLUIDO IVA** a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) o la tarifa que legal fijada por el Gobierno Nacional durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El canon de arrendamiento será reajustado anualmente en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior, más tres (3) puntos porcentuales (IPC + 3), de su valor mensual que la **EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU** se obliga a pagar dentro de los términos establecidos en el presente contrato de arrendamiento. El incremento anual del canon de arrendamiento se hará efectivo a partir del 01 de diciembre de 2020 y así sucesivamente los días 01 de diciembre de cada año, teniendo en cuenta los incrementos anuales que se han venido realizando al canon de arrendamiento.

**SEXTA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL:** El pago de la suma a que EL ARRENDATARIO se obliga en virtud de este contrato, se hará con la aprobación de recursos rubro presupuestal 12060401-1 y centro de costos 13017.

**SÉPTIMA. FORMA DE PAGO DEL CANON:** El valor del canon 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, quien se obliga a pagar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a su recepción.

Toda consignación en cheque se entenderá recibida en el momento que haga canje efectivo. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad al plazo pactado, no se entenderá como intención de las partes en modificar términos o plazos establecidos para el pago.

**PARÁGRAFO. INTERESES POR MORA EN LOS PAGOS:** Una vez recibida a satisfacción la factura o cuenta de cobro correspondiente, el ARRENDATARIO tendrá cinco (05) días hábiles para proceder a su pago. En caso de incurrir en mora en el pago del canon, la ESU reconocerá al ARRENDADOR un interés equivalente al DTF anual de manera proporcional al tiempo de retraso.





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

En caso de que el pago del arriendo sea efectuado por cheque para efectos de calcular la mora se tendrá desde la fecha en que se haga el respectivo canje.

#### **OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

Supervisar la ejecución técnica, administrativa y financiera del contrato, para lo cual delegará un supervisor.

- Suministrar la información necesaria relacionada con el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas.
- Realizar el pago del canon mensual que se estipule en el contrato, según la forma establecida en el mismo.
- Poner a disposición del ARRENDADOR la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar.
- Verificar las condiciones y el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR.
- Realizar el pago de los servicios públicos domiciliarios durante el periodo que dure el arrendamiento del inmueble.
- Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
- Previa comunicación con el supervisor, permitir que el ARRENDADOR realice revisiones periódicas del inmueble y del estado y trato que se le da a los muebles y equipos, dejando un acta de constancia de dicha visita.
- Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado por el arrendador. En caso de que le haya realizado mejoras suntuarias devolver el inmueble en el estado actual o en el estado en que le fue entregado a elección del ARRENDADOR.
- Entregar el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas en el mismo. El inmueble solamente será recibido por EL ARRENDADOR cuando EL ARRENDATARIO haya cancelado todas las obligaciones a su cargo y el estado del inmueble se ajuste a la descripción plasmada en el inventario; mientras esto no ocurra el contrato seguirá produciendo efectos hasta tanto se haga la restitución efectiva del inmueble.
- Realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan y pagar por los perjuicios ocasionados debido al incumplimiento de esta obligación.
- comunicar oportunamente a EL ARRENDADOR todos los problemas que por asentamiento o imperfecto de construcción se presenten en el inmueble, así como de permitir oportunamente el ingreso del contratista que va a efectuar las reparaciones y el personal calificado que deba conceptuar sobre los daños. Igualmente, informar de este tipo de hechos a las autoridades administrativas y de policía competentes para que se tomen en debida forma las medidas correctivas, o de desalojo del inmueble.
- Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al



et



contrato estatal de arrendamiento.

- **Parágrafo primero:** EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar todas las reparaciones locativas en virtud de lo establecido en el artículo, 1998 de Código Civil.
- **Parágrafo segundo:** Es entendido que EL ARRENDATARIO no podrá en ningún momento exigir a EL ARRENDADOR reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en el inmueble, sino cuando expresamente hubiesen sido autorizadas por este con la obligación de cubrir su importe y sean mejoras necesarias. No podrá EL ARRENDATARIO alegar en contra del ARRENDADOR o propietario del inmueble el derecho de retención, derecho al cual renuncia expresamente con la suscripción del presente contrato.

#### NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- Entregar el inmueble en las condiciones óptimas para su uso, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas descritas anteriormente.
- Entregar a paz y salvo al momento de su ocupación, el inmueble con los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado, e internet, este último, en caso de que el local a arrendar lo haya tenido).
- Mantener el inmueble en las condiciones óptimas para el cumplimiento de los fines del presente contrato de arrendamiento.
- Informar oportunamente a EL ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
- Realizar los pagos correspondientes al sistema de seguridad social en salud y pensiones, y aportar los respectivos soportes y/o certificaciones en los términos establecidos por la normatividad vigente y la Entidad.
- Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.
- **Parágrafo Primero:** EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por las deficiencias que puedan llegar a presentarse en el suministro de los servicios públicos o de administración.
- **Parágrafo Segundo:** EL ARRENDADOR no se hará responsable por robos, daños, fenómenos naturales, o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado y que recaigan sobre mercancías o bienes de cualquier tipo que se encuentren en el inmueble. Sea que, en tales robos, daños o eventos, intervengan o no la mano del hombre, y que con ellos se perjudiquen directa o indirectamente a EL ARRENDATARIO.

**DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL** La mora por pago del canon de arrendamiento por fuera del término estipulado en este contrato, la violación de cualquiera de las obligaciones que la ley y este documento imponen al ARRENDATARIO en especial la destinación para fines ilícitos o diferentes a los convenidos, facultará al ARRENDADOR para: a). Dar por





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

terminado el presente contrato en cualquier tiempo y exigir extrajudicial o judicialmente, mediante proceso de restitución la devolución de dicho inmueble por parte de EL ARRENDATARIO, b). Exigir el cumplimiento del contrato. En ambos casos puede exigir ejecutivamente, a título de pena, el pago del valor equivalente a TRES (3) cánones mensuales vigentes al momento del incumplimiento, sin detrimento de la indemnización por los perjuicios resultantes del incumplimiento, cuyo monto podrá estimar EL ARRENDADOR en los términos de los Artículos 428 y concordantes del C.G.P. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y de la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena e indemnización, y EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

**PARÁGRAFO:** En el evento en que EL ARRENDADOR de por terminado el contrato de arrendamiento de forma anticipada, pagará a favor de EL ARRENDATARIO la cláusula penal pactada en la presente cláusula.

**DÉCIMA PRIMERA. 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 válido e incorporado al contrato una vez firmado por EL ARRENDADOR y el Supervisor del contrato por la EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA.

**DÉCIMA SEGUNDA. MEJORAS:** EL ARRENDATARIO, queda facultado para hacer a sus expensas 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 acordándose la entrega del inmueble, se obliga a entregarlo en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo. Las mejoras realizadas que no puedan ser removidas sin deterioro del inmueble arrendado quedarán de propiedad del ARRENDADOR sin costo adicional para éste.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL ARRENDADOR una vez finalizado el contrato podrá elegir si desea que el inmueble sea entregado como fue arrendado o recibirlo con las mejoras realizadas por el ARRENDATARIO las cuales quedarán de su propiedad sin costo adicional, salvo que se trate de mejoras necesarias previamente autorizadas por el ARRENDADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Es entendido que EL ARRENDATARIO no podrá en ningún momento exigir a EL ARRENDADOR reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en el inmueble, sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por este con la obligación de cubrir su importe. No podrá EL ARRENDATARIO alegar en contra de EL ARRENDADOR o dueño del inmueble, el derecho de retención, derecho al cual renuncia





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

expresamente.

**DÉCIMA TERCERA. 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 éstas hayan sido aprobadas por él previa solicitud del arrendatario. Solicitud a la cual deberá dar respuesta el arrendador dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, salvo urgencia que requiera autorización inmediata.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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 SEGUNDO:** El arrendatario deja constancia de que ha recibido el bien arrendado en las condiciones requeridas para los fines propuestos, por lo tanto, no podrán sin permiso escrito de EL ARRENDADOR efectuar mejoras, reformas adicionales en el mismo. En el caso de que las hiciere, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR tendrá la facultad de elegir si desea que el inmueble sea restituido con las reparaciones y mejoras realizadas o que sea devuelto en el estado en el que fue entregado, evento en el cual EL ARRENDATARIO deberá realizar los trabajos necesarios para devolverlo en su estado inicial.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Son de cargo de EL ARRENDATARIO las reparaciones locativas o sea aquellas clases de deterioros que se producen por el USO ANORMAL del bien, tales como descalabros de paredes, rotura de vidrios, etc, y en general los que se produzcan por hecho, descuido o culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Es entendido que EL ARRENDATARIO no podrá exigir a EL ARRENDADOR reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en el inmueble, salvo cuando expresamente hubiesen sido autorizadas por este con la obligación de cubrir su importe.







Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

**DÉCIMA CUARTA. SUPERVISIÓN:** El seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del cumplimiento a satisfacción del presente objeto contractual, se realizará por el Profesional Universitario de la Unidad de Bienes o Servicios, o quien sea designado por la Subgerencia Administrativa y Financiera.

**DÉCIMA QUINTA. 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El presente documento junto con los recibos cancelados por EL ARRENDADOR constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a EL ARRENDATARIO los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble. Al momento de la celebración del contrato, EL ARRENDADOR podrá exigir al ARRENDATARIO la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

**DÉCIMA SEXTA. RECIBO DE INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS:** EL ARRENDATARIO acepta haber recibido las instalaciones de todos los servicios públicos 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 SÉPTIMA: 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 administrativa prejudicial.

**DÉCIMA OCTAVA.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.

**DÉCIMA NOVENA. CESIÓN:** LAS PARTES están facultadas para ceder total o parcialmente el presente contrato, lo cual debe ser aprobado previamente por la parte cedida.

**VIGÉSIMA. VERIFICACIÓN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 23 DE LA LEY 1150 DE 2007:** EL ARRENDADOR se obliga a presentar al ARRENDATARIO, previo al inicio de la ejecución del contrato y previa certificación del supervisor, la constancia de afiliación y pago de los aportes a los Sistemas de Riesgos Profesionales, Salud, Pensiones, Aportes a Cajas de Compensación Familiar, así como al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y al





Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA-, cuando corresponda, de conformidad con la Ley 1607 de 2012, decreto 862 de 2013 y demás normas complementarias.

**VIGÉSIMA PRIMERA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** El ARRENDADOR, con la firma del presente contrato, declara bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias. La contravención a lo anterior, dará lugar a las sanciones de ley.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. INDEMNIDAD:** Las partes se obligan a mantenerse libres de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones.

**VIGÉSIMA TERCERA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** Ni EL ARRENDADOR ni EL PROPIETARIO del inmueble serán responsables 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 a EL ARRENDATARIO. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran los bienes muebles que permanezcan dentro del inmueble, por causas no imputables directamente a su voluntad.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de enajenación del bien arrendado, EL ARRENDADOR no asume responsabilidad por los perjuicios que puedan sufrir EL ARRENDATARIO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: RESPONSABILIDAD POR DESTRUCCIÓN, PÉRDIDA O DAÑO.** EL ARRENDATARIO responderá por la destrucción, pérdidas y/o daños sufridos por el inmueble y/o las cosas adicionales arrendadas, que les sean imputables durante su ocupación y uso, por apropiación indebida, negligencia, mal uso o exceso, de acuerdo con la magnitud del daño en el inmueble y conforme con el estado y valor del avalúo de las cosas adicionales señalado en el inventario anexo. De ninguna manera el ARRENDATARIO responderá por el deterioro natural del inmueble y/o daños relacionados en el inventario inicial de entrega.

**VIGÉSIMA CUARTA. RECIBO Y ESTADO:** En la fecha que acuerden, LAS PARTES suscribirán un acta de inventario, entrega y recibo del inmueble, en la que se dejará constancia del estado físico del mismo.

**VIGÉSIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD FISCAL:** El ARRENDATARIO, a fin de dar cumplimiento al inciso 3° del artículo 60 de la Ley 610 de 2000, previa consulta en la Página Web de la Contraloría General de la República, logró verificar que el ARRENDADOR no se encuentra relacionado en el Boletín de Responsables Fiscales.





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

**VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El presente contrato se podrá dar por terminado por las siguientes causas:

- a) Cuando se alcance y se cumpla totalmente el objeto del contrato.
- b) Por mutuo acuerdo de las partes, siempre que la terminación no implique renuncia a derechos causados o adquiridos a favor de las partes.
- c) Cuando por razones de fuerza mayor o caso fortuito de conformidad con la Legislación Colombiana se haga imposible el cumplimiento de los objetivos propuestos. EL ARRENDADOR no responderán en ningún caso por la ocurrencia de siniestros sobre los muebles, enseres y electrodomésticos que se pongan en el inmueble objeto del presente contrato que hubieran podido ser objeto de amparo por pólizas de seguro, ni aun habiéndose abstenido de pedir a EL ARRENDATARIO los correspondientes seguros.
- d) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas para cada una de las Partes.
- e) Por vencimiento del término fijado para la ejecución del mismo.
- f) Por la insolvencia del arrendador, inicio de proceso de liquidación
- g) El abandono del inmueble.
- h) El hecho de que la autoridad competente decida que el uso del suelo que se le deba dar al inmueble objeto del arriendo deba ser diferente al pactado en el presente contrato, en dicho caso no se genera indemnización alguna a favor del ARRENDATARIO.
- i) El hecho de que el inmueble objeto del contrato deba ser entregado en virtud de un contrato de compraventa que recaía sobre dicho inmueble.
- j) Por las demás causales señaladas en la ley.

**PARÁGRAFO: ABANDONO DEL INMUEBLE:** EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para ingresar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requerimiento de la presencia de dos 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 superior a un (1) mes.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. MODIFICACIONES.** El presente contrato solo puede ser modificado por escrito firmado entre EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR.

**VIGÉSIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD:** EL ARRENDATARIO, responderá a EL ARRENDADOR por los daños y faltantes producidos en el inmueble 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.





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

**VIGÉSIMA NOVENA. 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 décima del presente documento.

**TRIGÉSIMA. REQUERIMIENTOS:** EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados o judiciales para efectos de constitución en mora del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se deriven de este contrato.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. IMPUESTOS Y DEDUCCIONES:** Las partes acuerdan que cada parte asumirá el pago de los impuestos que por Ley le corresponda. El ARRENDADOR pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato. Se entenderán incluidos en el valor del contrato, todos los impuestos, costos, gastos, tasas y contribuciones, derivados de la ejecución del contrato, circunstancia que se entiende aceptada por el ARRENDADOR.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** De conformidad con el artículo 47 del Acuerdo 090 de 2019, se procederá a su liquidación dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato.

**TRIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN DE LOS DERECHOS:** Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de EL ARRENDATARIO no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL ARRENDATARIO acepta desde ahora cualquier cesión o traspaso que EL ARRENDADOR haga del presente contrato o de las sumas u obligaciones a su favor y a cargo de aquellos por razón de este.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Podrá EL ARRENDADOR ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto de EL ARRENDATARIO a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión, EL ARRENDATARIO aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la





Alcaldía de Medellín

**ESU**

Empresa para la Seguridad Urbana

nota de cesión, por el servicio postal autorizado, a la dirección del inmueble objeto de arrendamiento.

**TRIGÉSIMA CUARTA. PERFECCIONAMIENTO.** El presente contrato requiere para su perfeccionamiento la firma de las partes que en él intervienen y para su ejecución se requiere el Registro Presupuestal.

**TRIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIO:** Para todos los efectos las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Medellín.

**PARÁGRAFO: LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, EL ARRENDATARIO indica que la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento, es la consagrada en este documento, la cual conservará plena validez, hasta tanto no se informe a EL ARRENDADOR de manera formal el cambio de dirección por medio de comunicación enviada a través del servicio postal autorizado. Para los mismos efectos, la dirección en donde recibirá notificaciones en las siguientes direcciones:

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
RIBONIMSA S.A.S.	EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU
Dirección: Calle 14 # 30- 203. Medellin	Dirección: calle 16 No. 41-210 "Edificio la Compañía" oficina 204. Medellín
Teléfono: 444-73-39	Teléfono: 444 34 48 ext 120
E-mail: <a href="mailto:contacto@ribonimsa.com">contacto@ribonimsa.com</a>	Email: <a href="mailto:pvilla@esu.com.co">pvilla@esu.com.co</a>

**TRIGÉSIMA SEXTA. COBRO EJECUTIVO DE LAS OBLIGACIONES E INDEMNIZACIÓN:** Las partes acuerdan que para el cobro por la vía judicial de las obligaciones incumplidas, además de las indemnizaciones a que haya lugar, bastará la presentación del documento que contiene el contrato, la afirmación por parte de EL ARRENDADOR sobre el incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, la presentación de las facturas o recibos de liquidación expedidos por las empresas prestadoras de servicios públicos, que contengan las obligaciones sin cancelar por parte de los arrendatarios.

**PARÁGRAFO: MÉRITO EJECUTIVO DEL DOCUMENTO:** Las partes acuerdan que el documento que contiene el contrato presta mérito ejecutivo para efectos extrajudiciales y judiciales, con relación a todas las obligaciones que de éste se deriven, sin importar que la exigibilidad de las mismas se haga con posterioridad la restitución del inmueble. Los





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

efectos del título ejecutivo se extenderán aún después de la restitución y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA: RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** EL ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 423 del Código General del Proceso, y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora en el cumplimiento de alguna de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN:** EL ARRENDATARIO declara que la información que han suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal. Por lo anterior, concede expresamente y de manera irrevocable autorización al acreedor del presente contrato, así como a su subrogatorio, de efectuar los diferentes reportes y consultas a las centrales de riesgo en cumplimiento de la normatividad vigente. Por lo anterior EL ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR, o a quien sea en el futuro el acreedor o subrogatorio de las obligaciones emanadas del presente contrato, a:

- 1) consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información todos los datos relevantes para conocer mi desempeño como deudor, mi capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios conmigo.
- 2) Reportar a las centrales de información, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta de mi desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa.
- 3) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la Superintendencia Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales.
- 4) Reportar a centrales de información el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento superior o igual a 30 días. Igualmente, autoriza conservar a EL ARRENDADOR o su posible subrogatorio la información en las centrales de información, datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales. La autorización anterior no permite al ARRENDADOR o a su eventual subrogatorio, y a las centrales de información divulgar la información mencionada para fines diferentes.





Alcaldía de Medellín

ESU

Empresa para la Seguridad Urbana

**TRIGÉSIMA NOVENA DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Forman parte integrante de este Contrato los siguientes documentos: 1) Registros Presupuestales. 2) Documentos Legales 3) Incremento anual de Arrendamiento.

Para constancia de lo anterior, el presente contrato se firma en Medellín, el treinta y uno (31) de enero de 2020.

**EL ARRENDATARIO,**

**DIEGO A. GONZÁLEZ FLÓREZ**  
Representante Legal  
Empresa para la Seguridad Urbana - ESU



**EL ARRENDADOR,**

**NORA ISABEL RIBÓN PAENCIA**  
Representante Legal  
RIBONIMSA S.A.S.

Elaboró: Paula Villa Rodríguez - Profesional Universitaria de la Unidad de Bienes y Servicios  
Revisó: María Irma Castaño Álzate - Profesional Universitario de la Unidad de Gestión Jurídica  
Aprobó: Carlos Alberto Toro Ramírez - Secretario General



Calle 16 No. 41-210 Oficina 106  
Edificio La Compañía PBX: (57)-(4)4443448  
Medellín - Colombia

[www.esu.com.co](http://www.esu.com.co)

