CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CA-ESDU-004-2024.

CONTRATANTE:	**EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES NO DOMICILIARIOS DE DUITAMA -ESDU-.**
CONTRATISTA:	**ESPINO S.A.S**
NIT:	**901015274-5**
REPRESENTANTE LEGAL:	**ERNESTO ALEJANDRO ESPINOSA RIVERA.**
IDENTIFICACIÓN:	**C.C. No 7.229.320 DE DUITAMA.**
OBJETO:	**ARRENDAMIENTO DEL CASPETE UBICADO SOBRE EL PARQUE AMÉRICAS.**
VALOR:	**TRES MILLONES DE PESOS MCTE ($3.000.000) VIGENCIA AÑO 2024.**
VIGENCIA:	**36 MESES CONTADOS A PARTIR DEL ACTA DE INICIO.**
DIRECCIÓN CONTRATISTA:	**Calle 16 número 15-71 Piso 2.**
TELÉFONO CONTRATISTA:	**3012908095.**
SUPERVISOR:	**NELSON ABRAHAM CORREDOR BECERRA.**
FECHA DEL CONTRATO:	**04 DE OCTUBRE DE 2024.**

MARIEV BEJARANO OSPINA identificada con cédula de ciudadanía No. 52.266117 expedida en Bogotá, actuando en calidad de Gerente de La Empresa De Servicios Públicos Municipales No Domiciliarios De Duitama -ESDU- identificada con el Nit 891.855.951-1, en desarrollo de las facultades previstas en la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, el decreto 1082 de 2015 y quien en adelante se denominará **ARRENDADORA**; por otra parte **ERNESTO ALEJANDRO ESPINOSA RIVERA** identificado con cedula de ciudadanía No. 7.229.320 expedida en Duitama, quien actúa como representante legal de la sociedad ESPINO S.A.S identificada con Nit No. 901015274-5 en adelante y para los efectos del contrato se denominará **ARRENDATARIO** , quien manifiesta bajo la gravedad del juramento no hallarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidades e incompatibilidades establecidas por la Constitución y la ley para contratar, conforme al artículo 8 de la Ley 80 de 1993; hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** previas las siguientes **CONSIDERACIONES**: 1. Que, conforme lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, "*Son fines esenciales del Estado servir a la comunidad promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios derechos y deberes de consagrados en la Constitución...*".2. El artículo 209 de la Constitución política de Colombia establece que "*la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad*" 3. Que, dentro de las funciones de la Empresa de Servicios Públicos Municipales no Domiciliarios de Duitama -ESDU- se encuentra la de velar y salvaguardar los bienes de su propiedad y los que le sean encomendados. 4. Que, la ley 80 de 1993, en su artículo 32 establece que "*Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales...*". 5. Que, el literal i), numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que, las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la entidad estatal actúa como arrendataria o arrendadora. Por ello pueden optar por dicha modalidad de selección. 6. La Empresa de Servicios Públicos Municipales no Domiciliarios de Duitama ESDU, mediate el contrato de comodato CCD-20240001 recibió de parte de la administración Municipal de Duitama el Caspete ubicado sobre la carrera 17 y 18 entre calle 19 y 10 para ejercer la administración del inmueble desarrollando una labor comercial de manera directa o a través de un tercero. 7. Que, La Empresa de Servicios Públicos Municipales no Domiciliarios de Duitama -ESDU-, es un ente descentralizado del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio. 8. Que, La Empresa de Servicios Públicos Municipales no Domiciliarios de Duitama -ESDU- no cuenta con el

Scanned with CamScanner

personal suficiente para atender de manera directa la actividad económica dentro del caspete ubicado en el Parque Américas. 9.- Que, celebrar un contrato de arrendamiento con un tercero sobre el bien, permitirá percibir unos ingresos para el mantenimiento del lugar y la promoción de la función misional de la empresa. 10.- Que, corolario de lo expuesto, es necesario realizar un acuerdo contractual cuyo objeto corresponda al **ARRENDAMIENTO DEL CASPETE UBICADO SOBRE EL PARQUE AMÉRICAS.**12. Que, la entidad ha verificado y aceptado la propuesta económica presentada por el señor **ERNESTO ALEJANDRO ESPINOSA RIVERA** para la celebración del presente contrato. 13. Que, forman parte integral del contrato, y por ende son de obligatorio cumplimiento, las especificaciones contenidas en la propuesta y los estudios previos. 14. Que, las partes han acordado que el presente contrato se regirá por las siguientes **CLÁUSULAS**: **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** La Empresa de Servicios Públicos No Domiciliarios de Duitama – **ESDU**, hace entrega a título ARRENDAMIENTO, del Caspete ubicado sobre el Parque Américas del municipio de Duitama. **CLÁUSULA SEGUNDA. – INDIVIDULIZACIÓN DEL BIEN: LINDEROS GENEREALES PARQUE AMÉRICAS:** El predio Matriz se encuentra ubicado en el Municipio de Duitama en la comuna uno. Por el Norte Carrera 17; Oriente Calle 10; Sur Carrera 18; Occidente calle 9. **LINDEROS CASPETE "KIOSKO":** Norte Carrera 17; Oriente Calle 10; Sur Parque Américas; Occidente Parque Américas. **CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:** El Caspete consta de: un (01) baño, un (01) mesón de cocina con enchape en baldosa blanca y un lavaplatos empotrado con un punto de agua y dos (02) barras de acero inoxidable plegables, servicio público de agua y energía eléctrica. **CLÁUSULA TERCERA. -OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO:** 1.- Dar cumplimiento a los derechos y deberes del contratista consagrados en el artículo 5º de la ley 80 de 1993.2.- Cumplir con el objeto del contrato en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad. 3.- Obrar con lealtad, buena fe, diligencia y el cuidado necesario en el desarrollo del contrato y en los asuntos que le asigne al supervisor, evitando dilaciones innecesarias. 4.- En general, se obliga a todas aquellas prestaciones que surjan del natural desarrollo del contrato y condiciones de la cual forma parte integral del contrato, siempre que no sea contraria a sus cláusulas. 5.- Informar oportunamente sobre cualquier petición o amenaza de quien, actuando por fuera de ley, pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la entidad y la ejecución del contrato. 6.- Realizar el pago oportuno de servicios de agua, luz, alumbrado público y demás servicios públicos que se causen durante el desarrollo del contrato. 7.- Las demás inherentes al objeto del contrato. **CLÁUSULA CUARTA. -OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO**: En virtud del presente contrato el ARRENDATARIO se obliga a: 1.- Cancelar el canon de arrendamiento en forma oportuna y de acuerdo a lo pactado. 2.- Utilizar el espacio arrendado única y exclusivamente para la actividad comercial definida en el contrato la cual es **SERVICIO DE CAFETERÍA, HELADERÍA Y AFINES.** 3.- Cuidar y mantener en perfectas condiciones el inmueble arrendado. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 4.- Cancelar oportunamente los servicios públicos generados según factura emitida por la empresa de servicios públicos o por el arrendador. 5.- En el evento de requerirse la exhibición de avisos, señales y elementos promocionales inherentes a la actividad del ARRENDATARIO, se realizarán exclusivamente dentro del espacio comercial objeto del presente arrendamiento, siempre y cuando su ubicación o dimensiones no afecten la visibilidad y no genere obstrucción para la libre circulación de los ciudadanos. En todo caso, deberá mediar permiso suscrito por el arrendador. 6.- Restituir el espacio arrendado una vez haya expirado el plazo del contrato. 7.- Cumplir con las normas y reglamentos relacionados con seguridad, convivencia, servicio al cliente, salud ocupacional, manipulación de alimentos y las que sean inherentes al desarrollo de la actividad comercial establecida dentro del contrato. 8.- Suscribir las garantías exigidas por el arrendador. 9.- Las demás obligaciones establecidas por las normas civiles y comerciales aplicables al presente contrato. **CLÁUSULA QUINTA. - OBLIGACIONES DE ESDU. -** Son obligaciones de la Empresa 1.- Hacer la entrega del espacio objeto del contrato. 2.- Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación e impedimento en el goce del espacio arrendado. 3.- Cumplir con todas las obligaciones que se deriven de la naturaleza de este contrato. 4.- Ejercer el seguimiento a la ejecución del contrato, a través del supervisor designado. 5.- Mantener el precio pactado para el canon de arrendamiento mensual durante el plazo indicado. **PARÁGRAFO. - RESPONSABILIDAD. –** La ARRENDADORA no se hace responsable por los hechos u omisiones del ARRENDATARIO - en virtud de la ejecución del presente contractual. Tampoco se hace responsable de ningún contratiempo, malentendido, perdida o hurto, daño o lesión que se ocasionare dentro del bien, objeto de este contrato. EL ARRENDATARIO responderá por sus acciones u omisiones negligentes durante el uso y ocupación de las instalaciones. Cada parte individualmente

Scanned with CamScanner

responderá civil, penal o administrativamente por su culpa o dolo probados, como consecuencia de hechos generados durante la vigencia del presente contrato. **CLÁUSULA SEXTA. -** El plazo del presente contrato será de treinta y seis (36) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio. Bajo ninguna circunstancia aplicará la prórroga automática en el presente contrato. PARÁGRAFO 1. El acta de inicio se suscribe una vez perfeccionado el contrato previa aprobación de la garantía de cumplimiento y las demás que considere la entidad. **CLÁUSULA SÉPTIMA. - CANON DE ARRENDAMIENTO. -** Para todos los efectos legales y fiscales, EL ARRENDATARIO deberá pagar a la ARRENDADORA, un canon de arrendamiento por la utilización del espacio definido en la cláusula primera, cuya suma total será de **TRES MILLONES DE PESOS MCTE ($3.000.000).** Este valor incluye el pago de los gravámenes fiscales de ley. El monto será cancelado de manera mensual durante el año 2024 en tres (03) pagos dentro de los primeros 10 días de cada mes; cuya suma será **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE ($1.000.000)** incluido IVA. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Las sumas señaladas deberán ser consignadas a la cuenta de ahorros del banco Davivienda No. 246000707025, con el número de cédula de la titular del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso que EL ARRENDATARIO no pague el valor del canon acordado, se dará por terminado el contrato. **PARÁGRAFO TERCERO.** El costo de arrendamiento del inmueble aumentará conforme al crecimiento porcentual del IPC del año inmediatamente anterior a partir del primero de enero de cada año durante la vigencia del contrato. **PARÁGRAFO CUARTO.** En documento adicional que deberá suscribir el arrendatario y el supervisor contractual, cada año se realizará la actualización del valor del contrato conforme al parágrafo tercero para el pago de estampillas que deberá realizar el arrendatario. **CLÁUSULA OCTAVA: DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO.** El ARRENDATARIO con la suscripción del presente acuerdo declara que: 1. Conoce y acepta los documentos del proceso. 2. Le fue garantizado el derecho de contradicción, a través de la posibilidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los documentos del proceso y se recibió respuesta a las mismas, en el término y oportunidad debida. 3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato. 4. No se encuentra en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad y/o declaratoria de incumplimiento 5. Se compromete a cancelar todas aquellas erogaciones, gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato, sin que sobrevenga valor adicional por los mencionados conceptos. 6. Los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. 7. El ARRENDATARIO se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños, en caso de ser procedente. 8. La arrendadora con la firma del presente documento declara que el bien que se entrega a través del presente documento, deberá ser destinado única y exclusivamente para la realización de la actividad enunciada en el objeto contractual, en consecuencia, el ARRENDATARIO no podrá modificar o alterar en forma alguna tal destinación. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a la ARRENDADORA para dar por terminado de manera unilateral el contrato y exigir la entrega inmediata del bien, sin perjuicio de los demás derechos y sanciones que le correspondan de acuerdo con el presente contrato y con la Ley. **CLÁUSULA NOVENA: SUPERVISIÓN**. El control y vigilancia del presente convenio serán ejercidos por Nelson Abraham Corredor Becerra, quien será notificado de esta decisión y tendrá además de las funciones que, por la índole y la naturaleza del contrato le sean propias, las establecidas en el Estatuto General de la Contratación Pública y responderá conforme a lo normado en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, decreto 1082 de 2015 y demás normas pertinentes **CLÁUSULA DÉCIMA: GARANTÍAS**. Para el presente contrato de arrendamiento la arrendadora no estima necesario solicitar la contratación de pólizas de aseguramiento al arrendatario. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO**: El ARRENDATARIO responderá civil y penalmente por sus acciones y omisiones en concordancia con el artículo 52 de la Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL.** El presente contrato no genera relación laboral alguna

Scanned with CamScanner

con el ARRENDATARIO, ni con quien éste emplee para el cumplimiento del objeto de la misma; en consecuencia, tampoco el pago de prestaciones sociales ni de algún tipo de emolumento. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA ESTAMPILLAS Y DEMÁS IMPUESTOS:** El ARRENDATARIO cancelará el valor correspondiente a estampillas que se causen con la firma del presente acuerdo; aunado a los impuestos y demás emolumentos que se generen con la realización de su actividad comercial en el bien objeto del presente documento. Para tal efecto, se obliga a cancelar a. **ESTAMPILLAS PROCULTURA:** El ARRENDATARIO cancelará el valor correspondiente a Estampillas Procultura, según Acuerdo número 041 de 2008, correspondiente al 2% del valor total del contrato. b. **ESTAMPILLA BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR**. En atención a lo establecido en el Artículo 7 del Acuerdo 012 del 07 de julio de 2014, el ARRENDATARIO pagará el 3% del valor total del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En caso de surgir algún conflicto, se buscará solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual. Para tal efecto, al surgir las diferencias se acudirá al empleo de los mecanismos de solución de controversias contractuales previstos en esta ley y a la conciliación, amigable composición y transacción en una entidad autorizada para ello dentro de la región. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - LIQUIDACIÓN FINAL:** Una vez ejecutado en su totalidad el objeto del presente acto y previo recibido a satisfacción de ESDU, se procederá a efectuar la liquidación final del contrato, de acuerdo a lo previsto en los artículos 60, 61 de la Ley 80 de 1993, teniendo como requisito previo la presentación de las pólizas requeridas si a ello hubiere lugar; esta liquidación se hará constar en un acta especial que requerirá para su validez la aprobación por parte de la entidad. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN. –** El ARRENDATARIO no podrá ceder total o parcialmente, ni subcontratar el objeto del presente contrato con persona natural o jurídica, sin el previo consentimiento de la arrendataria. ESDU tampoco se hace responsable de ninguna de las obligaciones emanadas de los sub contratos ni de sus resultados por el hecho de haberlos autorizado. **CLÁUSULA SÉPTIMA: INCORPORACIÓN DE LAS CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN. -** Las partes pactamos e incorporamos a este contrato las cláusulas de caducidad, terminación, modificación, e interrupción unilateral prevista en los artículos 15, 16, 17 y 18 de la ley 80 de 1993, con las consecuencias legales y consecuencias económicas que de ella se derivan. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. -** Para el perfeccionamiento del contrato se requiere: acuerdo de las partes y aprobación de la garantía si esta fue exigida por la entidad. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: LIMITACIONES.** Este contrato no confiere la propiedad ni ningún derecho adquisitivo de dominio al ARRENDATARIO ya que, su actuación se circunscribe a usar y mantener las zonas entregadas, conservando esta entidad la administración o titularidad y la posesión efectiva del espacio. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES. -** Para todos los efectos el presente contrato, el domicilio contractual corresponde al municipio de Duitama. Para notificaciones a ESDU en la Carrera 15 Calle 15 Esquina Edificio Administrativo, Oficina 504, Duitama. El ARRENDATARIO en la calle 16 número 15-71 piso 2 de la ciudad de Duitama. Al correo espinosasecs@gmail.com. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - DISPOSICIONES FINALES:** El presente contrato se rige por las cláusulas pactadas y por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios invocadas en el presente contrato.

En constancia se firma, al cuarto (04) dia del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

Mariev B.D.

Mariev Bejarano Ospina
Arrendadora

Ernesto A. Espinosa R.

Ernesto Alejandro Espinosa Rivera
Representante legal ESPINO S.A.S
Arrendatario.

Scanned with CamScanner