CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 012 DEL 2026 CELEBRADO ENTRE EMPRESAS PUBLICAS DE HOBO SOCIEDAD ANONIMA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS "EMUSERHOBO S.A. E.S.P." Y JAVIER GUARNIZO GRANADOS.

DATOS DE LA EMPRESA	
ENTIDAD CONTRATANTE:	EMPRESAS PUBLICAS DE HOBO SOCIEDAD ANONIMA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS "EMUSERHOBO S.A. E.S.P."
NIT:	900.189.880-1.
REPRESENTANTE LEGAL:	ELMO GUEVARA PEÑA
C.C.No.	83.163.218 de Hobo (H)
DIRECCIÓN:	Cra. 9 No.4-70 B/ San Pedro de Hobo (H)
TELÉFONO:	3118556113
CORREO ELECTRONICO	gerencia@emuserhoboesp.gov.co

DATOS DEL(a) CONTRATISTA	
CONTRATISTA:	JAVIER GUARNIZO GRANADOS
C.C	4.912.720 de Hobo (H)
DIRECCIÓN:	Cra. 9 No.6-27 B/ Las Mercedes de Hobo (H)
TELÉFONO:	3114523051
CORREO ELECTRONICO:	Jaguar932@gmail.com
	DATOS DEL CONTRATO
TIPO DEL CONTRATO:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 No.4-70 B/ SAN PEDRO DE HOBO (H), IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.200-185134 EXPEDIDO POR LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (H), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESAS PUBLICAS DE HOBO SOCIEDAD ANONIMA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS "EMUSERHOBO S.A. E.S.P."
VALOR DEL CONTRATO:	CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($14.400.000) incluidos impuestos a que haya lugar.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL 2026

Entre los suscritos a saber, **EMPRESAS PUBLICAS DE HOBO SOCIEDAD ANONIMA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS "EMUSERHOBO S.A. E.S.P."**, con Personería Jurídica, capital independiente y autonomía administrativa, creada mediante Escritura Publica No.2707 del 2007, con NIT.900.189.880-1, con domicilio en el Municipio de Hobo (H), Representada Legalmente por el **Dr. ELMO GUEVARA PEÑA**, mayor de edad e identificado con **C.C.No.83.163.218 de Hobo (H)**, conforme Acta No.01 del (15) de Marzo de (2.024) de Junta Directiva, Decreto No.023 del (15/03/2024) y Acta de Posesión de fecha (15) de Marzo de (2024), facultado legalmente para contratar según Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2021) de la Junta Directiva y demás normas complementarias, quien en adelante para efectos de este contrato se denominará **LA EMPRESA y/o EL ARRENDATARIO**, de una parte, y de la otra, el(a) Señor(a) **JAVIER GUARNIZO GRANADOS**, identificad(a) con cedula de ciudadanía C.C.No. 4.912.720 de Hobo (H), quien será y se denominará **EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, en los términos del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2, numeral 4, literal H de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2021) de la Junta Directiva y demás normas complementarias, teniendo en cuenta las siguientes Consideraciones: 1) Que

existe un estudio previo, el cual fue elaborado de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2.021). 2) Que la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Hobo "**EMUSERHOBO S.A E.S.P.**", como entidad descentralizada con autonomía financiera y administrativa y en desarrollo de las competencias institucionales y legales, presenta la necesidad de contar con un bien inmueble en arrendamiento donde funcione la sede administrativa en la empresa y en consecuencia alcanzar las metas y objetivos propuestos por la entidad. 2) Que el Código Civil Colombiano en el artículo 1973, establece que " El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Artículo 1974. Cosas objeto de arrendamiento. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Pueden arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción. Artículo 1975. Precios del arrendamiento: El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse en una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámese renta cuando se paga periódicamente. Artículo 1976. Sobre determinación del precio: El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta. Artículo 1981. Arrendamiento de bienes públicos: Los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales (...)".4) Que el artículo 32 de la ley 80 de 1993 define los contratos estatales como todo acto jurídico generador de obligaciones que celebren las entidades públicas a que se refiere el mismo estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad. 5) Que el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece: Arrendamiento y adquisición de inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. Así mismo las disposiciones que le sean aplicables acorde con la normatividad civil o comercial según los términos en que pacte la supervisión. 6) Que se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestal. 7) Que procede la modalidad de contratación directa, conforme al Manual de Contratación de **LA EMPRESA** Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2021). 8) Que el presente contrato se regirá por las siguientes clausulas: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 No.4-70 B/ SAN PEDRO DE HOBO (H), IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.200-185134 EXPEDIDO POR LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (H), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESAS PUBLICAS DE HOBO SOCIEDAD ANONIMA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS "EMUSERHOBO S.A. E.S.P."; PARÁGRAFO 1:** El inmueble a arrendar es el ubicado en la CARRERA 9 No.4-70 B/ SAN PEDRO DE HOBO (H). **PARÁGRAFO 2:** EL ARRENDADOR declara que tiene conocimiento de la forma de ejecutarse el contrato, y que se encuentra enterado de los requisitos; además que cumplirá con sus obligaciones de acuerdo a la propuesta realizada y contempladas en el presente contrato, al igual que aquellas que sean consustanciales o inherentes a las mismas, así no estén expresamente mencionadas en los documentos contractuales. **CLÁUSULA SEGUNDA: OBLIGACIOENES DE LAS PARTES: A) DEL ARRENDATARIO "EMUSERHOBO S.A. E.S.P." 1.** Suministrar al Arrendador la información requerida. **2.** Resolver las inquietudes presentadas por el Arrendador, necesarias para garantizar la adecuada ejecución del objeto del contrato a celebrarse. **3.** Evaluar el cumplimiento del(a) contratista - arrendador y efectuar las recomendaciones a que haya lugar. **4.** Exigir al Arrendador la ejecución idónea del objeto y obligaciones del contrato. **5.** Pagar el valor del contrato en la forma pactada. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento de acuerdo con el valor estipulado en el contrato, con la destinación para el cual fue entregado. **6.** Cancelar los servicios públicos del inmueble conforme a las facturas expedidas por las empresas correspondientes. **7.** Levantar un acta de entrega y recibo del inmueble, con el detalle de las condiciones al momento del recibo la cual hará parte del expediente contractual. **8.** Entregar el inmueble una vez terminado el contrato en las

condiciones en que le fue entregado. **9.** Las demás que correspondan acorde con la naturaleza del contrato. **10.** No efectuar ningún tipo de construcción o mejora en el bien inmueble objeto del presente contrato, sin previa autorización del Arrendador, el(a) cual debe constar por escrito y definirá los términos y condiciones en que podrá llevar a cabo Arrendador. **B) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA – ARRENDADOR: OBLIGACIONES GENERALES: 1.** Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión de la orden o contrato. **2.** Informar al supervisor sobre aquellas situaciones especiales o problemas que encuentre en la ejecución contractual. **3.** Presentar ante el Supervisor del contrato, las constancias o recibos de aportes mensuales como afiliado al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, si a ello aplica. **4.** Acatar las recomendaciones impartidas por el supervisor en busca de mejorar la ejecución del objeto contractual. **5.** Realizar el pago de los impuestos municipales conforme a lo establecido por el Municipio de Hobo. **OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA - ARRENDAROR: 1)** Entregar en calidad de arrendamiento el bien inmueble objeto de contratación en óptimas condiciones de funcionamiento, de conformidad con las especificaciones técnicas y esenciales solicitadas por la Empresa "EMUSERHOBO S.A. E.S.P.", y libre de cualquier gravamen o impedimento que limite su tenencia. **2)** Garantizar el uso pacífico del bien dado en arrendamiento por el término del presente contrato. **3)** Atender los requerimientos del supervisor del contrato en términos de oportunidad y calidad. **4)** Permitir al arrendatario "EMUSERHOBO S.A. E.S.P.", el goce del inmueble objeto del presente contrato dentro de los meses pactados en el presente documento. **5)** Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para los fines convenidos. **6)** Suscribir junto con el arrendatario, el acta de entrega del inmueble. **7)** Corresponderá al Arrendador-Contratista, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias a que hubiere lugar para la conservación y funcionamiento del inmueble. **8)** Librar a la Empresa "EMUSERHOBO S.A. E.S.P.", de toda turbación en el goce de la cosa arrendada, por lo tanto, no podrá, sin el consentimiento de la "EMUSERHOBO S.A. E.S.P.", hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle el goce del inmueble. **9)** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **10)** Otorgarle a LA EMPRESA, un plazo otorgado por la Ley para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. **11)** Reembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que hiciere en el inmueble arrendado, siempre que el ARRENDATARIO no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al ARRENDADOR lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. **12)** Las demás relacionadas con el objeto y naturaleza del contrato establecidas en el código civil, código de comercio y demás leyes que regulen la materia. **CLÁUSULA TERCERA. PLAZO DE EJECUCIÓN.** hasta el treinta y uno (31) de diciembre del 2026. **CLÁUSULA CUARTA. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor total del contrato asciende a la suma de **CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($14.400.000) incluidos impuestos a que haya lugar**, los cuales se cancelaran al(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR en mensualidades vencidas, por el valor de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS ($1.200.000) MCTE**, cada una de acuerdo al flujo de caja de LA EMPRESA, cada cuota se pagarán previa presentación del informe de actividades, cuenta de cobro y/o factura respectiva, constancia de recibo a satisfacción del servicio suscrita por el supervisor del contrato y acreditación de que se encuentra al día en el pago de aportes a seguridad social. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA EMPRESA deja expresa constancia que los pagos se realizarán según disponibilidad de caja de la entidad.

RUBROS	FUENTE	C.D.P. No.
2.4.5.02.07	1.2.3.2.09	2026000011

CLÁUSULA QUINTA. CONFIDENCIALIDAD: EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR se obliga a guardar confidencialidad en relación con cualquier información, datos o documentos, que hayan sido recibidos de **LA EMPRESA** en el curso de la celebración y ejecución del presente contrato. **EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR** no podrá utilizar dicha información, datos o documentos para fines distintos a los requeridos para la ejecución del presente contrato, ni podrá publicar o divulgar a terceros dicha información, datos o documentos salvo en los siguientes casos: a) Cuando así lo exijan las disposiciones legales vigentes; b) Cuando

así lo exija una autoridad competente; c) Con autorización previa por escrito de **LA EMPRESA**. **CLÁUSULA SEXTA. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES:** Al presente contrato le son aplicables clausulas excepcionales al derecho común de terminación, interpretación, modificación unilateral y caducidad conforme al Estatuto General de Contratación y Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2.021) de la Junta Directiva. **CLÁUSULA SEPTIMA. MULTAS:** En caso de mora o incumplimiento total o parcial, por parte de **EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR**, de alguna de las obligaciones surgidas del presente contrato, sin perjuicio de la declaratoria de caducidad del contrato, podrá **LA EMPRESA** imponer multas diarias sucesivas equivalentes al 2% del valor total del contrato, sin que llegue a superar el 10% del valor del contrato. **PARAGRAFO.** El(a) contratista autoriza a **LA EMPRESA** a la deducción del valor correspondiente por este concepto del saldo que se le adeude en virtud de la ejecución del presente contrato. **CLÁUSULA OCTAVA. CLÁUSULA PENAL:** En caso de declaratoria de caducidad o incumplimiento del contrato, **LA EMPRESA** cobrará a título de cláusula penal pecuniaria una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, después de agotar el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes. **PARÁGRAFO:** El valor una vez hecho efectivo, se considera como pago parcial de los perjuicios causados. **CLÁUSULA NOVENA. GARANTÍA ÚNICA: EL(a) CONTRATISTA** no deberá otorgar garantía, en virtud de lo establecido en los estudios previos y con fundamento en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y articulo 44 del Acuerdo No 04 del 27 de diciembre del 2021 de la junta Directiva, en razón: 1) de acuerdo a la forma de pago de la prestación de servicio (pagos parciales) no se considera necesario que EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR constituya póliza de garantiza a favor de la empresa, por considerar que no existe riesgo para la correcta ejecución del contrato ") no se pacta anticipo o pago anticipado como forma de pago en el contrato. 3) el valor del contrato no supera el monto de los (35) SMLMV. **CLÁUSULA DECIMA. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD: EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR** mantendrá indemne a **LA EMPRESA** de toda reclamación, demanda, acciones legales o similares provenientes de terceros que tenga como causa toda acción u omisión de **EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR**, y que con ellas haya ocasionado daños, lesiones y/o perjuicios materiales y/o morales en la integridad personal y/o patrimonial de los mencionados terceros durante la ejecución del contrato. **CLÁUSULA DECIMO PRIMERA. CESIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato de se podrá ceder, salvo autorización por escrito de **LA EMPRESA. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se perfecciona y legaliza con la firma de las partes y para su ejecución se requiere de la firma del acta de iniciación de actividades. **CLÁUSULA DECIMO TERCERA. EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: LA EMPRESA** NO ADQUIERE ningún vínculo de carácter laboral con **EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR**, con sus empleados, agentes, administradores y cualquier persona que esté bajo su dependencia o subordinación. **EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR** es el único responsable del pago de las prestaciones y demás derechos laborales adquiridos por el personal que se encuentre a su cargo. **PARÁGRAFO:** Las partes dejan expresa constancia que los servicios se prestarán de manera autónoma e independiente, sin subordinación alguna, por lo tanto, no se genera relación laboral y de conformidad con lo establecido en el inciso 2, numeral 3º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, **EL(a) CONTRATISTA** no tendrá derecho a prestaciones sociales. **CLÁUSULA DECIMO CUARTA. SUPERVISIÓN: LA EMPRESA** determina que la supervisión del presente contrato estará a cargo del(a) Gerente quien será la responsable de suscribir el acta de iniciación de actividades con **EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR** y dar cumplimiento a las demás funciones inherentes a la vigilancia y control establecidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2.021) de la Junta Directiva, el Sistema de Gestión de Calidad de **LA EMPRESA** y las demás normas de orden nacional, departamental y municipal aplicables, en especial por lo estipulado en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, para lo cual se entiende delegado todo de conformidad con lo previsto en el artículo 209 de la Constitución Política y el artículo 9 de la Ley 489 de 1998. **CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES: EL(a) CONTRATISTA** declara bajo la gravedad de juramento, que se entiende surtido con la firma del presente contrato, que no se encuentra incurso dentro de ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2021) de la Junta Directiva y demás normas complementarias, y en especial por las consignadas en los artículos 1, 2, 4 y 90 de la Ley 1474 de 2011. **CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES DEL SISTEMA DE SEGURIDAD**

SOCIAL INTEGRAL: Es una obligación del(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, por lo cual el incumplimiento de esta obligación será sancionado de acuerdo con la normatividad vigente para el caso particular. **CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA: INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES:** En el presente contrato se pactan expresamente las cláusulas de interpretación, modificación y terminación unilateral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993 modificada por la Ley 1150 de 2007 y Acuerdo No.04 del (27) de diciembre de (2.021) de la Junta Directiva. **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. LIQUIDACIÓN:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Decreto 19 de 2012 en el presente contrato no es obligatoria la liquidación. **CLÁUSULA NOVENA. CONSTANCIA**. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015, el ordenador del gasto deja constancia que, por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, no se requiere la obtención previa de varias ofertas. **CLÁUSULA VIGESIMA: DOCUMENTOS ANEXOS A ESTE CONTRATO**. Para todos los efectos legales del presente contrato, se entienden incorporados los siguientes documentos:1) Estudios previos; 2) Certificado de Disponibilidad Presupuestal; 3) Formato Único de Hoja de Vida del CONTRATISTA debidamente diligenciado; 4) Formato de declaración de bienes y rentas del CONTRATISTA; 5) Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación; 6) Certificado de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría; 7) Certificado de antecedentes judiciales; 8) Propuesta presentada por EL CONTRATISTA; 9) Copia cédula de ciudadanía; 10) Copia de la libreta militar (Si aplica); 11) Copia del RUT; 12) Documentos que acreditan la capacidad y la experiencia del contratista en caso de requerirla.13) demás documentos establecidos para este tipo de contratación. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. DOMICILIO:** Para todos los efectos legales relacionados con el presente contrato se fija como domicilio en el Municipio de Hobo – Huila.

Para constancia se firma en Hobo (H), a los nueve (09) días del mes de enero del dos mil veintiséis (2026).

LA EMPRESA:

ELMO GUEVARA PEÑA
C.C.No. 83.163.218 de Hobo (H)
GERENTE

EL(a) CONTRATISTA-ARRENDADOR.

JAVIER GUARNIZO GRANADOS
C.C 4.912.720 de Hobo (H)