

	SERVICIO PÚBLICO DE ALUMBRADO DE PASTO S.A. - SEPAL S.A.	Código: F09-A02P01	
	CONTRATO	Versión: 1	14/09/2021

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 330-331-23.01-104 DE 2026

ARRENDATARIA:	SEPAL S.A.
ARRENDADOR:	TEKOA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.
FECHA DE INICIO:	TREINTA (30) DE ENERO DE 2026
FECHA DE FINALIZACIÓN:	TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026
CANON MENSUAL:	\$ 4.800.000
VALOR TOTAL DEL CONTRATO:	\$ 52.800.000

En la ciudad de San Juan de Pasto, a los Treinta (30) días del mes de Enero de Dos Mil Veintiséis (2026), entre los suscritos: **MARITZA ROSERO NARVAEZ**, domiciliada y residente en Pasto, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.737.873 expedida en Pasto, actuando en nombre y representación de la empresa **SERVICIO PÚBLICO DE ALUMBRADO DE PASTO S.A. - SEPAL S.A.**, sociedad de economía mixta, debidamente constituida, registrada y con domicilio principal en la ciudad de Pasto, identificada con NIT: 814.006.616-7 en calidad de Gerente y Representante Legal, en ejercicio de la competencia para celebrar contratos a nombre de esta entidad, delegada por el acto de constitución de la misma y por el Estatuto de Contratación de SEPAL S.A., quien para efectos de este contrato se llamará **ARRENDATARIA** por una parte, y por otra parte la sociedad comercial **TEKOA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**, con domicilio principal en la ciudad de Cali, registrada bajo el No. de Matrícula: 1198100-16 de la Cámara de Comercio de Cali, identificada con NIT. 901.752.125-7, representada legalmente por **ALBERTO LALINDE HIDALGO**, con domicilio principal en la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.542.128 expedida en Bogotá, quien para efectos de este contrato se denominará **ARRENDADOR**, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE**, toda vez que en virtud de la Ley 489 de 1998, la empresa de Servicio Público de Alumbrado de Pasto S.A. - SEPAL S.A., es una sociedad de economía mixta por acciones, el régimen de contratación de SEPAL S.A. corresponde al Derecho Privado acogiendo lo dispuesto en el Código Civil, Código de Comercio, Estatuto de Contratación de SEPAL S.A., el cual acoge los principios generales de la función administrativa y demás normas concordantes; previas las siguientes consideraciones: **a)** Que por iniciativa del Municipio de Pasto, se creó la empresa Servicio Público de Alumbrado de Pasto para cumplir con su responsabilidad de la prestación del servicio de alumbrado público. **b)** Que la Gerencia de la empresa se encuentra facultada para celebrar los contratos y convenios que se requieran para el normal funcionamiento de la entidad; de conformidad con lo establecido en los Estatutos de la entidad. **c)** Que el régimen contractual de la empresa se sujeta a lo establecido por el Derecho Privado. **d)** Que es necesario ocupar un inmueble en calidad de arrendamiento para el funcionamiento del área de almacén y oficinas para desempeñar las actividades del proyecto de modernización de alumbrado público. **e)** Que existe disponibilidad presupuestal para ejecutar el contrato. Que en atención a las anteriores consideraciones hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **CLÀUSULA PRIMERA. - OBJETO:** El **ARRENDADOR** da a la **ARRENDATARIA** en arrendamiento un bien inmueble ubicado en la Carrera 33A No. 20-60 sector La Riviera de Pasto, las características del inmueble se encuentran relacionadas en el inventario anexo al presente contrato. El **ARRENDADOR** manifiesta que el inmueble antes descrito ha sido adquirido por sus propietarios mediante escritura pública No. 5624 del 16 de octubre de 2019 de la Notaria Cuarta del Círculo de Pasto, registrado bajo número de Matrícula Inmobiliaria 240-3873. **CLÀUSULA SEGUNDA. - DESTINACION:** La **ARRENDATARIA** se obliga a destinar el inmueble arrendado a las actividades normales de la empresa que representa, es decir para el para el funcionamiento del área de almacén y oficinas para desempeñar actividades en el marco del proyecto de modernización del

	SERVICIO PÚBLICO DE ALUMBRADO DE PASTO S.A. - SEPAL S.A.	Código: F09-A02P01	
	CONTRATO	Versión: 1	14/09/2021

alumbrado público del municipio de Pasto; no pudiendo darle un uso diferente, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni en todo ni en parte, sin permiso escrito del **ARRENDADOR**.

CLÀUSULA TERCERA. - VALOR TOTAL DEL CONTRATO, VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: El valor total del Contrato de Arrendamiento es por la suma de: **CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$52.800.000)**. El canon de arrendamiento mensual del inmueble objeto de este contrato descrito en la cláusula primera es por la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$4.800.000)**, valor que se cancelará mensualmente al **ARRENDADOR** dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes previa presentación de la factura o documento de cobro, planilla pagada del sistema general de seguridad social y previos descuentos de estampillas y contribuciones si hubiere lugar a ello en el caso concreto según lo establecido en el Estatuto Tributario Municipal.

CLÀUSULA CUARTA. - TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato de arrendamiento tendrá un término de duración contado a partir del Primero (1) de Febrero de Dos Mil Veintiséis (2026), hasta el Treinta y Uno (31) de Diciembre de Dos Mil Veintiséis (2026). De no mediar constancia por escrito de preaviso por alguna de las partes, el contrato se entenderá renovado automáticamente en las mismas condiciones pactadas en este contrato, salvo el incremento anual con base al IPC.

CLÀUSULA QUINTA. - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: La **ARRENDATARIA** asumirá los valores por concepto de servicios públicos domiciliarios como son acueducto y alcantarillado, recolección de basuras y energía eléctrica, copia de las facturas debidamente canceladas deberán ser entregadas mensualmente por la **ARRENDATARIA** al **ARRENDADOR**.

CLÀUSULA SEXTA. - ESTADO Y RECIBO DEL BIEN INMUEBLE: LA **ARRENDATARIA** declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en buen estado de conservación, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula primera del mismo y se compromete a mantenerlo y a restituirlo de igual manera en buen estado de conservación.

CLÀUSULA SÉPTIMA. - RESTITUCION: La **ARRENDATARIA** restituirá el bien inmueble objeto del presente contrato en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro normal por su uso.

CLÀUSULA OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

A) DEL ARRENDADOR:

1. Entregar a la **ARRENDATARIA** el bien inmueble objeto del contrato en buen estado de servicio, seguridad, sanidad y pondrá a su disposición los servicios, cosas y usos conexos en el presente contrato.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el cumplimiento del objeto del contrato.
3. Librar a la **ARRENDATARIA** de toda perturbación en el goce del inmueble.
4. Efectuar las reparaciones necesarias en el inmueble cuando por fuerza mayor o caso fortuito se presenten incidentes que impidan el normal uso del bien o cuando dichas circunstancias provengan de la mala calidad de los materiales usados en el bien arrendado.
5. Mantener en adecuadas condiciones de seguridad y sanidad de las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias cuando no sean atribuibles a la **ARRENDATARIA** y garantizar el orden interno del inmueble.
6. Las demás obligaciones de ley.

B) DE LA ARRENDATARIA:

1. Pagar a el **ARRENDADOR** en el lugar, forma y términos convenidos en la cláusula tercera de este contrato, el valor del canon de arrendamiento.
2. Velar por el cuidado y conservación del inmueble recibido en arrendamiento.
3. En caso de daño y deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputados a mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso.
4. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en el que le fue entregado, salvo el deterioro normal causado por el tiempo y del uso legítimo, poniéndolo a disposición del **ARRENDADOR**. La **ARRENDATARIA** restituirá el inmueble con todos los servicios públicos a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen con posterioridad y causadas dentro de la vigencia del contrato.

PARÁGRAFO: En ningún caso el **ARRENDADOR** será responsable por el pago

	SERVICIO PÚBLICO DE ALUMBRADO DE PASTO S.A. - SEPAL S.A.		Código: F09-A02P01	
	CONTRATO		Versión: 1	14/09/2021

de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por la **ARRENDATARIA** salvo acuerdo expreso y escrito entre las partes. **5.** No efectuar mejoras en el inmueble distintas a las locativas, sin autorización expresa del **ARRENDADOR**; si las hiciere serán de propiedad de este. **CLÀUSULA NOVENA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato de arrendamiento se termina por el vencimiento del plazo estipulado. De manera anticipada por las siguientes causas: **A) POR PARTE DEL ARRENDADOR:** **1.** La no cancelación por parte de la **ARRENDATARIA** del canon de arrendamiento dentro del término y forma estipulada; **2.** La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión, suspensión o pérdida del servicio; **3.** El subarriendo total del inmueble sin consentimiento expreso y por escrito del **ARRENDADOR**. **4.** La cesión del contrato o el cambio de destinación del inmueble; **5.** Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa y escrita del **ARRENDADOR**; **6.** La destrucción total o parcial del inmueble objeto del arrendamiento; **7.** La incursión reiterada de la **ARRENDATARIA** en comportamientos que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos que infrinjan la Ley, debidamente comprobados ante autoridad policiva. **8.** El **ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato unilateralmente a la fecha del vencimiento del contrato o de las prórrogas o invocando cualquiera de las causales especiales de restitución, previo aviso por escrito a la **ARRENDATARIA** con una antelación no menor de tres (03) meses por las siguientes causas: **a)** Cuando en su calidad de propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (01) año. **b)** Cuando haya de entregarse el inmueble por compraventa. **c)** La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo un (01) año de ejecución. **B) POR PARTE DE LA ARRENDATARIA:** **1.** La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del **ARRENDADOR** o porque esta incurriera en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos la **ARRENDATARIA** podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le correspondieren por concepto de canon de arrendamiento **2.** La incursión reiterada del **ARRENDADOR** en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por la **ARRENDATARIA** del inmueble arrendado, debidamente comprobado ante autoridad competente. **3.** El desconocimiento por parte del **ARRENDADOR** de los derechos otorgados por la Ley a la **ARRENDATARIA**, y de manera unilateral dentro del término inicial o durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al **ARRENDADOR** con una antelación no menor de tres (03) meses sin que esto se constituya en incumplimiento por parte de la **ARRENDATARIA**. **CLÀUSULA DÈCIMA. - MORA:** Cuando la **ARRENDATARIA** incumpliere el pago del canon en la oportunidad, lugar y forma pactados en la cláusula tercera, facultará al **ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble, o a cobrar la cláusula penal inmediatamente. **PARÁGRAFO:** No se entenderá modificada esta cláusula por la tolerancia del **ARRENDADOR** en recibir el pago después del término fijado **CLÀUSULA DÈCIMA PRIMERA. - CLÀUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, la parte incumplida pagará a favor de la otra parte en calidad de cláusula penal una suma equivalente al 10% del valor mensual de un canon de arrendamiento, sin perjuicio de las acciones penales y/o civiles a que hubiere lugar. **CLÀUSULA DÈCIMA SEGUNDA. - PRÓRROGAS Y ADICIONES PRESUPUESTALES:** Cuando haya necesidad de introducir modificaciones en el contrato, que hagan necesario modificar el plazo o el valor convenido, se suscribirá un Otro Si cuyo valor no podrá exceder la cifra resultante de sumar la mitad de la cuantía originalmente pactada, expresada ésta en salarios mínimos legales mensuales. Será requisito indispensable para que pueda iniciarse la ejecución del Otro Si, su perfeccionamiento. **CLÀUSULA DÈCIMA TERCERA. - LIQUIDACION:** La liquidación del contrato de arrendamiento se hará dentro de los cuatro (04) meses siguientes a la

 Servicio Público de Alumbrado de Pasto	SERVICIO PÚBLICO DE ALUMBRADO DE PASTO S.A. - SEPAL S.A.	Código: F09-A02P01	
	CONTRATO	Versión: 1	14/09/2021

terminación del contrato. **CLÀUSULA DÈCIMA CUARTA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL ARRENDADOR, con la suscripción del presente contrato y bajo juramento, manifiesta que no se encuentra incurso en las causales de inhabilidades e incompatibilidades, o prohibición para contratar según disposiciones legales vigentes. **CLÀUSULA DÈCIMA QUINTA. - PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACION:** El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes contratantes y para su legalización, se requiere la expedición del registro presupuestal, los certificados expedidos por los entes de control (antecedentes fiscales, antecedentes disciplinarios) y antecedentes judiciales. **CLÀUSULA DÈCIMA SEXTA. - DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Hacen parte integral del presente contrato: **1)** Certificado de Disponibilidad Presupuestal y **2)** Documentos exigidos para la suscripción del contrato de arrendamiento. **CLÀUSULA DÈCIMA SÈPTIMA. - AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Protección de Datos Personales, Ley 1581 de 2012 con la suscripción de este contrato, el **ARRENDADOR** autoriza a la **ARRENDATARIA**, para el tratamiento de sus datos personales en las bases de datos de la empresa; así también manifiesta conocer los derechos como titular de la información que se encuentran previstos en la Constitución y en la Ley, el derecho a conocer, actualizar, rectificar, suprimir su información personal y el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales. **CLÀUSULA DÈCIMA OCTAVA. – NOTIFICACIONES:** Para efectos de notificación de cualquier actuación que se desprenda del presente Contrato y sus diferentes etapas, las partes acuerdan ser notificadas en las siguientes direcciones: El **ARRENDADOR**, recibirá notificaciones en la Calle 25 # 99-191, Edificio Titanio, Apartamento 1006 en la ciudad de Cali, en el correo electrónico: grupotekoa@gmail.com; y a los celulares: 312 898 5793 y 313 206 0148. La **ARRENDATARIA** recibirá notificaciones en la Carrera 33A # 20-62 sector La Riviera del municipio de Pasto, en el correo electrónico: alumbradopublicopasto@sepal.gov.co; y a los teléfonos: (602) 731 2606, 315 443 6025 y 315 443 6024.

De conformidad con lo anterior, una vez leído y aprobado en todas sus partes, se suscribe el presente contrato en la ciudad de San Juan de Pasto, a los Treinta (30) días del mes de Enero de Dos Mil Veintiséis (2026).

ARRENDATARIA

ARRENDADOR

MARITZA ROSEÑO NARVAEZ
Gerente SEPAL S.A.

ALBERTO LALINDE HIDALGO
C.C. No. 79.542.128 de Bogotá.
R.L. TEKOA GRUPO INMOBILIARIO S.À.S.

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Historial Contratista.
Revisó: Dra. Diana M. Gomez S.
Proy. Iván D. Barrios M. - 30/01/2026