CONTRATO Nro.	EDUH-CD-011-2026
FECHA DE CONTRATO	11 DE MAYO DE 2026
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
OBJETO	"ALQUILER DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE TURBO "EDUH TURBO"
CAUSAL	Literal g) "*Contrato de arrendamiento, enajenación, gravámenes, saneamiento, limitaciones al dominio o administración a cualquier título de tenencia de bienes inmuebles, salvo norma especial*", del articulo 34, del Acuerdo de la Junta Directiva Nro. 002 del 16 de marzo del 2021. POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT DEL DISTRITO DE TURBO "EDUH TURBO".
ARRENDADOR	INVICTUS BIENES RAICES S.A.S., identificada tributariamente con el Nit. N° 901.655.459-6, representada legalmente por la señora LIA PATRICIA CUESTA CORDOBA, identificada con cedula de ciudadanía número N° 39.316.835 de Turbo
ARRENDATARIO	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE TURBO "EDUH TURBO" NIT. N° 901.465.989-2
REPRESENTANTE LEGAL	JURGEN ANDRES OLIVO HERRERA
VALOR DEL CONTRATO	DIECISEIS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS M/L. ($16.170.000.oo).
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (CDP)	054 DEL 4 DE MAYO DE 2026
N° RUBRO PRESUPUESTAL Y DESCRIPCION	2.1.2.02.02.007– Servicios Financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing
PLAZO	SIETE (7) MESES Y VEINTIUN (21) DIAS

Entre los suscritos **JURGEN ANDRES OLIVO HERRERA**, Mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.045.517.383, expedida en el Municipio de Turbo, Antioquia, actuando en calidad de Gerente y/o Representante Legal de la Entidad de Derecho Público denominada **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE TURBO "EDUH TURBO"**, Antioquia, con número de identificación tributaria NIT N° 901.465.989-2, plenamente facultado para celebrar contratos de conformidad con el Acuerdo 001 del 16 de marzo de 2021 expedido por la Junta directiva de la Empresa de Desarrollo urbano y Hábitat Sostenible EDUH TURBO, Acuerdo del Concejo Distrital Nro. 001 del 16 de febrero de 2021, Acuerdo de la Junta Directiva de la Empresa de Desarrollo urbano y Hábitat Sostenible del Distrito de Turbo "EDUH TURBO" Nro. 002 del 16 de marzo del 2021, Decreto 031 del dia Veintitrés (23) de enero del año dos mil veintiséis (2026) y Acta de Posesión número 018 de la misma fecha, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **ARRENDATARIO** de una parte y otra parte la sociedad **INVICTUS BIENES RAICES S.A.S.**, identificada tributariamente con el Nit. N° **901.655.459-6**, representada legalmente por la señora **LIA PATRICIA CUESTA CORDOBA**, identificada con cedula de ciudadanía número N° 39.316.835 de Turbo y para efectos del presente contrato se denominará **ARRENDADOR**, y quienes en conjunto declaran bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se hallan incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en la Constitución Política y la Ley, ni en conflicto de intereses; se ha convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ALQUILER DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA EMPRESA DE**

DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE TURBO "EDUH TURBO", de conformidad con lo previsto en el Manual de Contratación de la entidad, habida cuenta que la presente contratación se requiere para fines especificos al no contarse con instalaciones físicas de su propiedad, para desarrollar su objeto social, por ello se ve en la necesidad de arrendar un bien inmueble ubicado en la ubicado en la Carrera 14 con la Calle 106 # 21-23, Barrio Buenos Aires del Distrito de Turbo, Antioquia, para el funcionamiento de las Oficinas la Empresa de Desarrollo Urbano y Hábitat Sostenible del Distrito de Turbo "EDUH TURBO", contrato de arrendamiento adelantado mediante procedimiento de CONTRATACIÓN DIRECTA, justificado mediante resolución Nro. 076 del 11 de Mayo de 2026, regido por las cláusulas que transcriben a continuación y en lo no previsto en ellas, por las normas legales vigentes sobre la materia: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: "ALQUILER DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE TURBO "EDUH TURBO". CLÁUSULA SEGUNDA. PLAZO:** El plazo de ejecución del presente contrato será de **SIETE (7) MESES Y VEINTIUN (21) DIAS**, correspondiente a los meses de Febrero, Marzo y Abril de 2026. **CLÁUSULA TERCERA. VALOR:** El valor del presente contrato es por la suma de **DIECISEIS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS M/L. ($16.170.000.oo),** Correspondiente a los veintiún (21) días del mes de mayo, y del mes de Junio a Diciembre. Esta suma será cancelada al ARRENDADOR por parte del ARRENDATARIO. **CLÁUSULA CUARTA. FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** De conformidad con la Cláusula Tercera, el ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR, los cinco (5) primeros días de cada mes, en el Distrito de Turbo, la suma de **DIECISEIS MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS M/L. ($16.170.000.oo),** en Ocho (8) cuotas, Una (1) primera Cuota por valor de **UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/L. ($1.470.000.oo)**, correspondiente a los veintiún (21) días de Mayo; y Siete (7) cuotas iguales cada una por valor de **DOS MILLONES CIEN MIL PESOS M/L. ($2.100.000.oo),** Correspondiente al canon de arrendamiento mensual, por concepto de arrendamiento, previa presentación de la cuenta de cobro. **CLÁUSULA QUINTA. FONDOS Y APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** Los gastos que demande el cumplimiento del presente contrato, se imputarán al certificado de disponibilidad presupuestal Nro. 054 del 04/05/2026 con rubro presupuestal N°. 2.1.2.02.02.007 – Servicios Financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing, expedido por la Subgerencia administrativa y financiera – oficina de tesoreria con vigencia del año 2026. **CLÁUSULA SEXTA SERVICIOS PÚBLICOS:** El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble serán de cargo del ARRENDATARIO, pero al momento de la firma del contrato debe estar a paz y salvo de los mismos. Asimismo, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables a la Arrendataria. **CLÁUSULA SÉPTIMA DESTINACIÓN:** EL ARRENDATARIO, se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato para uso comercial, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario u otros fines. **CLÁUSULA OCTAVA SUBARRIENDO O CESIÓN:** EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble objeto de este contrato, ni ceder el contrato sin autorización expresa del ARRENDADOR, de no ser así se constituirá en causal para la terminación del contrato. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, EL ARRENDATARIO está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el ARRENDADOR se obliga a informar oportunamente al ARRENDATARIO de la misma. . **CLÁUSULA NOVENA. REPARACIONES:** El ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, EL ARRENDATARIO queda obligado a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del ARRENDADOR **CLÁUSULA DECIMA. INSPECCIÓN:** EL ARRENDATARIO permitirá cualquiera de las visitas que el ARRENDADOR tenga a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sea de su interés. **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. ENTREGA:** El ARRENDADOR se obliga a entregar al ARRENDATARIO el inmueble en la fecha convenida, bajo inventario del mismo, hecho por el arrendador o la persona que este designe, en presencia del ARRENDATARIO. **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. RESTITUCIÓN:** EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble al ARRENDADOR en el mismo estado que le fue entregado, salvo el deterioro natural. **CLÁUSULA DECIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento o violación de cualquiera, de las obligaciones del ARRENDATARIO, dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. EL ARRENDADOR renuncia a oponerse a la sección del arriendo. **CLÁUSULA DECIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES: A) DEL ARRENDADOR.: 1.** Entregar al ARRENDATARIO, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos

y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. **2.** Mantener el inmueble en estado de servir, para el fin que ha sido arrendado. **3.** Presentar mensualmente la cuenta de cobro. **4.** Permitir el uso, goce y disfrute del bien inmueble, ubicado en la Carrera 15 N° Diagonal 100-03, Barrio Baltazar del Distrito de Turbo, Antioquia. **5.** Otorgarle al ARRENDATARIO, un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. **6.** Librar al ARRENDATARIO, de toda turbación en el goce del inmueble arrendado. **7.** Realizar las reparaciones o mejoras necesarias al inmueble en tiempo oportuno, a excepción de las locativas. **8.** Elaborar mes a mes la cuenta de cobro respectiva y/o el documento señalado por la tesorería de la EDUH TURBO para recibir el pago del canon de arrendamiento pactado. **9.** Las demás obligaciones inherentes al objeto del contrato. **B) DEL ARRENDATARIO**: se obliga a: **1.** Pagar al ARRENDADOR el valor del presente contrato, de acuerdo con la forma de pago estipulada en la Cláusula Cuarta. **2.** Funcionar en actividad de comercio legal, entre las 5:00 a.m. y las 10:00 p.m. **3.** Se obliga a mantener el bien en las condiciones que le fue entregado, en total limpieza, aseo o higiene y cuidar la edificación para que conserve intacta su estructura y servicios públicos. **4.** Acreditar certificación en manipulación de alimentos expedido por entidad o autoridad competente. **5.** Será responsable de todo daño o perjuicio que cause directa o indirectamente a terceros, por acción inapropiada, negligencia u omisión de su parte en el uso del bien inmueble. **6.** Hacer las reparaciones locativas o sustituciones necesarias que se deriven del mal uso del inmueble o su propia culpa. **7.** Efectuar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que lo recibió sin ser responsable de los deterioros que del tiempo y uso legítimo o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del Local por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen. **8.** Restituir el inmueble a la terminación del contrato, con todos los servicios públicos a paz y salvo, obligándose a pagar las facturas o valores debidos que lleguen en un futuro por los servicios causados en el inmueble durante el tiempo de ejecución del presente contrato. En ningún caso el ARRENDADOR, será responsable del pago de los servicios públicos causados y utilizados por el ARRENDATARIO. **9.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **10**. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. **CLÁUSULA DECIMA QUINTA. RESPONSABILIDADES:** EL ARRENDATARIO será responsable de indemnizar al arrendador por cualquier daño, perdida, o destrucción en sus muros, bases, techos, puertas y cerradura salvo del deterioro natural. Esto, con base en el inventario que se hace del bien dado en arriendo. **CLÁUSULA DECIMA SEXTA. CLAUSULAS PENAL PECUNIARIA:** A parte de responsabilidad por perjuicios del ARRENDATARIO de las obligaciones asumidas en este contrato, se estipula como clausula penal el equivalente al (10%) del valor total del contrato, para cuya efectividad se regirá por el mismo procedimiento establecido para la declaratoria de caducidad. **CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. GASTOS:** Todos los gastos que demande la legalización del presente contrato correrán por cuenta del ARRENDATARIO. **DECIMA OCTAVA. CADUCIDAD ADMINISTRATIVA:** EL ARRENDADOR, podrá por medio de resolución motivada declarar la caducidad administrativa del contrato, en los términos y cuando se presentará la circunstancia de que trata el artículo 18 de la Ley 80 de 1993. **CLAÚSULA DÉCIMA NOVENA. CLÁUSULA TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL:** El ARRENDADOR podrá dar por terminado, modificar e interpretar el contrato con sujeción a lo dispuesto en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993, y a las leyes nacionales que regulen la materia de arrendamientos, el Distrito podrá dar por terminado, modificar e interpretar unilateralmente el presente contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales y fiscales atinentes a este compromiso, las partes acuerdan como domicilio contractual el DISTRITO DE TURBO, ANTIOQUIA. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. GARANTÍA ÚNICA:** No se requerirán garantías de acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. MULTAS:** Si se presenta incumplimiento del Contrato por parte de EL ARRENDATARIO, Y/O ARRENDADOR podrá imponerle, mediante resolución motivada, multas sucesivas equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del Contrato, según la gravedad del incumplimiento a juicio del ARRENDADOR, sin perjuicio de la declaratoria de caducidad. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERALES POR PARTE DEL DISTRITO Y SOMETIMIENTO A LAS LEYES NACIONALES**: De conformidad con los artículos 14, numeral 20, 15,16 y 17 de la ley 80 de 1993, el presente contrato se rige por los principios de interpretación, modificación y terminación unilaterales y de sometimiento a las leyes nacionales de que traten las precitadas normas. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN**: El presente CONTRATO se podrá dar por terminado antes del plazo señalado en la cláusula Décima Octava, además de las causales legales por: a) Por mutuo acuerdo entre las partes. b) Por incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO. c) Por fuerza mayor o caso fortuito. d) Por necesitar el ARRENDADOR el bien dado en arriendo. En todo caso si el ARRENDATARIO Y/O

ARRENDADOR, requiere entregar o recibir el inmueble bastará solicitarlo con 30 días de anticipación. **CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES**: A la firma de este contrato el ARRENDATARIO declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad a que se refiere los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 80 de 1993 ni Ley 1474 de 2011, los cuales declara conocer y declara igualmente que se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y con el Distrito de Turbo o que adeudándole no han vencido los términos para su pago y que no es deudor del estado o que si es deudor ha suscrito acuerdos de pago vigente. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. INDEMNIDAD DEL DISTRITO DE TURBO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUÍA:** EL ARRENDATARIO mantendrá indemne al ARRENDADOR contra todo reclamo, demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a terceros, ocasionados durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato. (Decreto 1082 de 2015). **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** Las partes en aras de solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la ejecución del presente contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la Ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN:** El presente contrato será liquidado por las partes una vez se cumpla el plazo de ejecución, en los términos previstos en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 11 de la ley 1150 de 2007. **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. DIRECCIONES**: Las notificaciones, comunicaciones y correspondencia entre las partes se enviarán a las siguientes direcciones, los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente contrato de arrendamiento, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuada solo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

Nombre: **JURGEN ANDRES OLIVO HERRERA** Cargo: Gerente de la EDUH TURBO Dirección: Carrera 14 con Calle 106 # 106-21/23, Distrito de Turbo, Antioquia Teléfono: 3007560024 Correo: gerente@eduhturbo.gov.co Contratante	**INVICTUS BIENES RAICES S.A.S** Nit. N° 901.655.459-6 Dirección: carrera 14ª N° 101-19 Barrio Baltazar de Casanova Correo electrónico: invictusbr.2022@gmail.com Teléfono Móvil: 3006166667 Contratista

Para constancia se suscribe por las partes intervinientes, a los Once (11) días del mes de Mayo del año dos mil veintiséis (2026).

JURGEN ANDRES OLIVO HERRERA
Gerente General EDUH TURBO
Contratante

LIA PATRICIA CUESTA CORDOBA
R/L. **INVICTUS BIENES RAICES S.A.S**
Contratista

Elaboró: Everth E Navarro de los Reyes//Subgerente de Contratación Estatal y Defensa Jurídica de la EDUH TURBO