



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 002- 2022

<u>OBJETO:</u>	EL ARRENDADOR ENTREGARÁ A LA ARRENDATARIA UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P.
<u>CONTRATISTA:</u>	SIRLEY GOMEZ PEÑA, identificado con C.C. # 32.842.791 de Galapa (Atlantico).
<u>VALOR:</u>	TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$35.280.000).
<u>DURACION</u>	HASTA DICIEMBRE 31 DE 2022
<u>FORMA DE PAGO</u>	PAGOS MENSUALES
<u>LUGAR Y FECHA:</u>	LEBRIJA, ENERO 03 DE 2022

Entre los suscritos a saber, de una parte el Dr. **LUIS FERNANDO MANOSALVA VARGAS**, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.498.362 expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación legal de la **EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P**, NIT 800.137.201-5 en su calidad de GERENTE GENERAL, con facultades para contratar y quien para los efectos de este contrato se denominará **LA ARRENDATARIA**, y por otra parte la señora **SIRLEY GOMEZ PEÑA**, como propietario, identificado con C.C. # 32.842.971 expedida en Lebrija - Santander, quien en adelante se llamara el **ARRENDADOR**, facultado para suscribir el presente contrato y recibir los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 10 # 9-73 de Lebrija, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 300-1240 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cuyos linderos aparecen establecidos en la escritura pública # 380 del 09/06/2016, de la Notaria Única de Lebrija, hemos convenidos celebrar el presente contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: **1)** Que la **EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P**, es una Empresa Industrial y Comercial de Estado del nivel municipal, con presupuesto propio y autonomía administrativa que se rige por sus propios estatutos y lo dispuesto en la ley 142 de 1994 de servicios públicos domiciliarios; con domicilio en el municipio de Lebrija. **2.)** Que por su parte, la visión de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija E.S.P. es que en el 2025 sea reconocida como empresa líder en la prestación de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo a nivel departamental por su calidad, eficiencia; responsabilidad social y ambiental. **3)** Que es por ello, que la entidad requiere contar con espacios óptimos de atención a todos los suscriptores y usuarios que le permitan su adecuado funcionamiento. **4)** Que la entidad no cuenta con un inmueble dentro del casco urbano del municipio de Lebrija que este cerca al



parque principal o a la zona comercial, por lo que se requiere tomar en arrendamiento un inmueble que permita el normal funcionamiento de la **EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P.** 5) Que el espacio físico cumple con las condiciones mínimas exigidas por la Entidad tal como consta en el estudio previo. 6) Que la Ley 1150 de 2007, "por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993 y otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", estableció en su artículo 2º. "De las modalidades de selección: La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas (...) 4. Contratación Directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". 7) Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 señala que: "Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa para lo cual debe seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliarios 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". 8) Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, para este tipo de contratos nos será obligatoria las exigencias de garantías. 9) Que la ordenadora del gasto de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija expidió el certificado de Disponibilidad presupuestal para la suscripción del contrato de arrendamiento de bien inmueble a cargo del presupuesto de la ESPL. 10) Que por las razones expuestas y atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.5.1. del decreto 1082 de 2015, se elaboraron los estudios y documentos previos. En consideración a lo anterior, las partes arriba enunciadas han decidido celebrar este contrato que se registrá por las cláusulas que se consignan a continuación: **CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.-. EL ARRENDADOR** se compromete a dar en arrendamiento a la **ARRENDATARIA**, el inmueble ubicado en calle 10 # 9-73 Barrio Centro de Lebrija. **CLAUSULA SEGUNDA. VALOR DEL CONTRATO Y CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.-** El valor del contrato es por la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$35.280.000)**, los cuales serán cancelados de la siguiente forma: Doce (12) pagos mensuales cada uno por valor de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.940.000)**, los cuales serán pagados dentro de los cinco primeros días de cada mes, previa presentación de la cuenta de cobro y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato, de los citados pagos se descontarán los valores correspondientes a retenciones, impuestos, etc., de conformidad con lo ordenado por la ley y cuando a ello hubiere lugar al igual que el pago de aportes de seguridad social y aportes parafiscales de conformidad con el artículo 23 de la ley 1150 de 2007. Lo anterior con cargo al presupuesto de rentas y gastos de la actual vigencia fiscal de la empresa, en el rubro descrito en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal. **PARAGRAFO PRIMERO:** Los pagos anteriormente señalados deberán consignarse en la cuenta que para tal sentido sea definida por el **ARRENDADOR**, en calidad de propietario del predio, la cual se encuentra registrada en Bancolombia. **CLAUSULA CUARTA: DURACIÓN DEL CONTRATO:** El término de duración del presente contrato será de DOCE (12) meses. Previo el cumplimiento de los requisitos de ejecución. **CLAUSULA QUINTA: GARANTÍAS.-** De conformidad con



lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del decreto 1082 de 2015, no será obligatoria las exigencias de garantías al **ARRENDADOR**, para la ejecución del contrato.

CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.- 1) Designar un supervisor que tendrá la responsabilidad del control administrativo del contrato desde su inicio hasta su finalización y bajo su responsabilidad estará el cumplimiento de lo aquí establecido. En desarrollo de los controles previstos, el Supervisor deberá recibir el inmueble, así mismo, está en la obligación de levantar el acta sobre cualquier cambio o modificación durante el desarrollo del presente contrato. 2) El Supervisor deberá informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier irregularidad que se presente en las instalaciones del bien inmueble arrendado. 3) Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad. 4) Conservar el inmueble en perfecto estado y en las condiciones en que se recibe, salvo, el deterioro natural por el uso y goce legítimo. 5) Cancelar mensualmente y en forma oportuna los servicios públicos con que cuenta el inmueble, desde la fecha en que se recibió el inmueble, hasta la fecha en que se produzca la restitución material satisfactoria al **ARRENDADOR**. En ninguna circunstancia la **ARRENDATARIA** asumirá pago del servicio público del gas. 6) Pagar el canon mensual en los términos señalados en el contrato. 7) Restituir el inmueble a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro generado por el uso y goce legítimos, cancelando y desmontando la suscripción de servicios adicionales que hubiere instalado dentro del inmueble, salvo que el **ARRENDADOR**, anticipadamente, le autorizare por escrito dejarlo allí. 8) El supervisor del contrato deberá coordinar oportunamente con el **ARRENDADOR** cualquier cambio que se genere durante el término de duración del contrato de arrendamiento. 9) Firmar el inventario elaborado por las partes al recibo y entrega del inmueble.

CLAUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.- 1) Hacer entrega del inmueble arrendado. 2) Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble objeto de arrendamiento. 3) Garantizar que el inmueble dado en arrendamiento está en buen estado de servicios y los adicionales contenidos, para el fin convenidos en el contrato. 4) Garantizar que el inmueble esté libre de filtraciones de agua en las paredes y pisos. En caso de presentarse alguna durante la ejecución del contractual, el arrendador se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (3) días, contando a partir de la solicitud del arrendatario. 5) Responder por las reparaciones necesarias y locativas el inmueble, como en el caso de deterioro que provenga de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. En caso de presentarse alguna durante la ejecución contractual, el arrendador se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (3) días contados a partir de la solicitud del arrendatario. 6) Garantizar que los servicios higiénicos sanitarios y demás dependencias del inmueble, serán conservados en forma tal que soporte la seguridad y salud de los empleados, contratistas y del público en general que concurra e interactúe dentro del inmueble objeto a contratar, así como los bienes que la entidad disponga dentro del inmueble arrendado. 7) Garantizar durante la ejecución del contrato que las instalaciones y dispositivos complementarios de los servicios de agua potable, desagüe, tuberías de flujo, electricidad, ventilación, reúnan los requisitos exigidos por las reglamentaciones vigentes, o que al efecto se dicten sobre la materia. Para efectos del servicio telefónico, la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija, trasladará las respectivas líneas telefónicas, por lo cual si el inmueble cuenta con este servicio debe ser retirado por el **ARRENDADOR**. 8) Cumplir el contrato, teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en



la propuesta presentada por el arrendador, la cual hace parte integral del contrato. **9)** Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices impartidas por el Supervisor del contrato, dentro del marco del contrato suscrito, sin que ello genere un mayor valor a cargo de la **ARRENDATARIA**. **10)** Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial. **11)** Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido. **12)** Acreditar ante el supervisor del contrato, que el **ARRENDADOR** del inmueble se encuentra al día en el pago de aportes al sistema de seguridad social integral. **13)** Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble. **14)** Las demás obligaciones contempladas para los arrendados en el código civil, el código de comercio y demás normas vigentes que regulen la materia. **CLAUSULA OCTAVA: DESTINACION:** La **ARRENDATARIA**, durante la vigencia del presente contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente para el funcionamiento de la sede de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija. **CLÁUSULA NOVENA.- SUPERVISIÓN DEL CONTRATO.- LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P** ejercerá la supervisión del contrato a través de la Subgerencia Administrativa y Comercial de la Empresa, quien ejercerá el control y vigilancia del contrato y se encargará de verificar que éste se desarrolle de acuerdo con las especificaciones, alcance y normas señaladas en los estudios previos, sin que este control y vigilancia releve al **ARRENDADOR** de su responsabilidad. El supervisor deberá: 1. Verificar personalmente la ejecución idónea y oportuna del contrato. 2. Elaborar las actas de las reuniones que efectuó con ocasión de la supervisión del contrato. 3. Remitir para su trámite las solicitudes de modificación del contrato. 4. Conceptuar por escrito sobre la viabilidad y necesidad de las modificaciones de contractuales. 5. Rendir por escrito, cuando le sean solicitados, informes sobre la ejecución y desarrollo del contrato. 6. Avalar los pagos que se hagan al **ARRENDADOR**, para lo cual deberá verificar que el mismo cumpla con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social en salud y pensiones, parafiscales y sistema general de los riesgos laborales, de conformidad con la normatividad vigente. 7. Informar por escrito a la Dirección Administrativa – Grupo Recursos Físicos las anomalías que se presenten durante la ejecución del contrato y proponer soluciones. 8. Cualquier otra que sea necesaria para el buen desarrollo y ejecución del contrato. **CLÁUSULA DECIMA: CESION Y SUBARRIENDO.- LA ARRENDATARIA** no podrá subarrendar el inmueble objeto del presente contrato, ni ceder los derechos y/o obligaciones derivadas del mismo, a ninguna persona natural o jurídica, sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**. **CLÁUSULA DECIMA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:** El plazo de ejecución solo podrá ser suspendido por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito comprobadas ante LA EMPRESA, mediante acta suscrita por las partes; vencido el término de la suspensión continuará corriendo el plazo constituido para la ejecución del contrato. **PARÁGRAFO.- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO.- EL ARRENDADOR** quedará exento de toda responsabilidad por dilación u omisión en el cumplimiento de las obligaciones contractuales cuando dichos eventos ocurran por causa constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobada, por fuera del control del **ARRENDADOR** y que no impliquen su falta o negligencia, de acuerdo con lo establecido por la ley. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: MULTAS.-** En virtud de lo establecido en el parágrafo del artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, las partes acuerdan que en caso de mora o retardo en el cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones señaladas en el presente contrato, a cargo del **ARRENDADOR** y como apremio para que las atienda oportunamente, la



ARRENDATARIA podrá imponerle mediante resolución motivada, multas hasta del uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada día de atraso o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, previo requerimiento al **ARRENDADOR** sin que el valor total de ellas se pueda llegar a exceder del diez por ciento (10%) del mismo. El **ARRENDADOR** autoriza desde ya para que en caso de que la **ARRENDATARIA** le imponga multas, el valor de estas se descuenta de los saldos a su favor o se hagan efectivas. Lo anterior salvo en el caso en que el **ARRENDADOR** demuestre que su tardanza o mora obedeció a hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobados. **PARAGRAFOS PARA LA APLICACIÓN DE MULTAS.-** Para la imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimientos, así como para la estimación de los perjuicios sufridos por la **ARRENDATARIA** y a efecto de respetar el debido proceso al afectado, se observará el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: PENAL PECUNIARIA:** En caso de mora y/o incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a cargo del **ARRENDADOR** o la declaratoria de caducidad, habrá lugar al pago de una sanción penal pecuniaria equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, suma que se tendrá como pago parcial pero no definitivo de los perjuicios que sufra la otra parte por la mora o el incumplimiento. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: TERMINACION.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En el evento de presentarse controversias entre las partes, con motivo del presente contrato, se acudirá a los mecanismos de solución de controversias contractuales establecidos en el artículo 68 al 75 de la Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: CADUCIDAD:** LA EMPRESA podrá declarar la caducidad del contrato cuando ocurra algún hecho que constituya incumplimiento de las obligaciones a cargo de El Contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización. La declaratoria de caducidad debe estar contenida en un acto administrativo, debidamente motivado, con el cual se dará por terminado el contrato y se ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre. La caducidad configura el siniestro de incumplimiento, y en tal virtud, la aplicación de la cláusula penal pecuniaria, y la exigibilidad de la garantía en lo concerniente al cumplimiento del contrato si la hubiere, sin perjuicio de la imposición y cobro de la multa a que hubiere lugar. Estos valores los podrá deducir LA ENTIDAD de los saldos pendientes de pago a favor de El Contratista. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIÓN TERMINACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO:** El Contratista acepta expresamente los principios contenidos en los Artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993, sobre terminación, modificación e interpretación unilateral del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: INDEMNIDAD:** El **ARRENDADOR** mantendrá indemne a la **ARRENDATARIA** de los reclamos, demandas, acciones legales, o costas que se generen por daños o lesiones causados a personas o bienes de terceros en forma directa o indirecta por el **ARRENDADOR** o su personal o contratista, durante las actividades definidas en el presente contrato de arrendamiento. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: PERMISO LICENCIAS O AUTORIZACIONES.-** Desde ahora, se deja constancia que el **ARRENDADOR** no garantiza la obtención ni el otorgamiento ni se obliga a obtener licencias, permisos o autorizaciones de alguna entidad pública o privada competente, que requiera actualmente o en el futuro la **ARRENDATARIA** para operar el tipo de actividad que desarrolla dentro del inmueble arrendado. De esta forma la obtención, renovación y vigencia de cualquier autorización, licencia o permiso que actualmente y/o en el futuro se requiera, en tal sentido, serán de cuenta y riesgo



de la **ARRENDATARIA. CLAUSULA DECIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.**- Vencido el Contrato o terminado por cualquier de las circunstancias establecidas en la Ley o en este instrumento, se procederá a su liquidación.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES.- El CONTRATISTA declara bajo juramento, el cual se entiende prestado con la aceptación del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad ni incompatibilidad previstas en la Ley 80/93, y las previstas en la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes.

CLAUSULA VIGESIMA: APROPIACIONES PRESUPUESTALES.- La entrega de las sumas de dinero a que se obliga la Empresa por el presente contrato de prestación de servicios, estarán sujetos a las respectivas apropiaciones presupuestales constituidas las cuales se imputaran con cargo al Presupuesto General de **Rentas y Gastos** de la presente vigencia fiscal, afectando el siguiente numeral por el departamento de **ACUEDUCTO PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**, contemplado en el Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 22A00002 de 03 de enero de 2022, que para tal fin expidió la oficina de tesorería de la entidad.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que diere lugar este contrato las partes convienen como domicilio la ciudad de Lebrija Santander, las notificaciones que cualquiera de las partes desee hacer a la otra, deben formularse por escrito y cuando lo crean conveniente enviarse por correo especial a las siguientes direcciones: **LA ARRENDATARIA** a la calle 10 No. 9-73 del Municipio de Lebrija, **EL ARRENDADOR**, en la calle 9 N° 9-65 de Lebrija, Santander.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.- PERFECCIONAMIENTO.- Este documento se entenderá perfeccionado con el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes sobre objeto y contraprestaciones que se manifiesta con su firma.

Para constancia de lo anterior, el presente contrato se firma en Lebrija Santander, a los tres (03) días del mes de enero de 2022.

EL CONTRATANTE

EL CONTRATISTA


LUIS FERNANDO MANOSALVA VARGAS
GERENTE GENERAL
ARRENDATARIO


SIRLEY GOMEZ PEÑA.
C.C. No 32.842.791 de Galapa.
ARRENDADOR