



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°202500168

CLASE:	Arrendamiento
ARRENDATARIO:	Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - ESU
NIT:	890.984.761-8
ARRENDADOR:	INVERSAN S.A.
NIT/CEDULA:	890.904.840-1
OBJETO:	Arrendar bien inmueble requerido por la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.
CANON MENSUAL:	TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M.L (\$36.890.000) IVA INCLUIDO
VALOR TOTAL	CIENTO VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS M.L (\$121.737.000) IVA INCLUIDO
PLAZO:	HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Entre los suscritos, **KAMAL ABDUL NASSAR MONTOYA** identificado con cédula de ciudadanía No. **71.794.514**, en calidad de secretario general de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - ESU, con NIT. 890.984.761-8, Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden Distrital, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio e independiente creada por el Decreto 178 del 20 de febrero de 2002, modificado y compilado por el Acuerdo 102 del 21 de marzo de 2021, quien en adelante se denominará el ARRENDATARIO, de una parte; y de la otra parte **CRISTINA ALVAREZ SANTAMARIA**, identificada con cédula de ciudadanía **43.870.163**, en calidad de Representante legal de INVERSAN S.A con NIT 890.904.840-1, denominada para este contrato EL ARRENDADOR, con el objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - ESU y la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Municipio de Medellín suscribieron el 29 de abril de 2025 el Contrato Interadministrativo No. 4600104836 DE 2025 cuyo objeto es "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA APOYAR LA OPERATIVIDAD DE LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD Y JUSTICIA Y DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA" por valor CATORCE MIL CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CATORCE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS M/L (\$14.058.114.714). incluido recurso a ejecutar, gravamen a los movimientos financieros del recurso a ejecutar, gravamen a los movimientos financieros de los rendimientos financieros, estampilla para la justicia familiar, honorarios por administración e IVA y con plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2025.

2. Que dentro de las especificaciones técnicas del contrato celebrado fue solicitado por parte de la Secretaría de Seguridad y Convivencia a la ESU adelantar los trámites pertinentes para celebrar los contratos de arrendamiento en los inmuebles requeridos por la Policía Nacional con asiento en la ciudad de Medellín, los cuales son necesarios para atender situaciones de seguridad y orden público en el territorio
3. Que el 19 de septiembre de 2025, el arrendador dio respuesta de aceptación a la propuesta comercial del arrendamiento del bien inmueble, con valor del canon de TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M.L (36.890.000) IVA incluido, y que además incluye el valor de los servicios públicos (agua, energía, gas y alcantarillado), siendo aceptado esto por las partes.
4. Que en el literal d) del Art. 24 Contratación con una oferta del Reglamento de Contratación de la ESU, es citada la siguiente causal de contratación directa: "*Los contratos de arrendamiento, renting, leasing*" o adquisición de inmuebles".
5. Que basado en lo anterior es viable jurídicamente celebrar el presente contrato de arrendamiento.
6. Que la ESU cuenta con la siguiente apropiación presupuestal para adelantar el contrato:

Convenio interadministrativo	4600104836 de 2025
Centro de costos	33372
Rubro al presupuesto	23202020080018-1
CPC	83117
Descripción al Rubro	SECRETARIA SEGURIDAD- APOYO LOGISTICO ORDEN PUBLICO
Disponibilidad presupuestal	2025000867
Compromiso presupuestal	2025001020
Valor	\$121.737.000
Requerimiento N°	20251005953

7. Que EL ARRENDADOR manifiesta expresamente bajo la gravedad del juramento que no concurre en ningún tipo de inhabilidad o incompatibilidad que le impida su capacidad para contraer las obligaciones de este contrato o le impidan ejecutarlo conforme las presentes estipulaciones.
8. Que el presente contrato, por celebrarse con una Empresa Industrial Y Comercial del Estado, comprendida dentro de la excepción del artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, será regulado por las normas del derecho privado y particularmente por el Acuerdo 090 de 2019

modificado y compilado por el Acuerdo 102 del 21 de marzo de 2021, actual Reglamento de Contratación de la ESU.

9. En consideración a lo anterior, las partes arriba enunciadas han decidido celebrar el presente contrato de arrendamiento que se regirá de manera general por las normas aplicables contenidas en el Título XXVI Libro Cuarto del C.C., Artículos 518 s.s. y concordantes del Código de Comercio, y especialmente, por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: Arrendar bien inmueble requerido por la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

SEGUNDO. ALCANCE DEL OBJETO: En virtud del presente contrato, El ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO, el goce del inmueble ubicado en el Barrio Aguacatala de Medellín, con matrículas inmobiliarias Nos. 001-28533 (Carrera 48 No. 10 Sur 90) y 001-343963 (Carrera 48 No. 10 Sur 90, Int. 0101), que es propiedad del ARRENDADOR para ser usado por la Policía Nacional de Colombia. El inmueble objeto del contrato está destinado a uso de la Policía Nacional grupo especial SEPRO (Seccional de Protección y Servicios Especiales de la Policía Metropolitana del Valle de Aburra).

TERCERA. DURACIÓN DEL CONTRATO: El término de duración del presente contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2025. Las partes podrán prorrogar la vigencia del contrato de común acuerdo, mediante documento suscrito antes de la fecha de su vencimiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Ninguno de las partes puede reconocer o invocar prórroga distinta a las expresadas en esta cláusula. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El contrato de arrendamiento podrá ser renovado o prorrogado por el término que acuerden las partes, para lo cual el ARRENDATARIO deberá manifestar su voluntad por escrito dentro del mes anterior al vencimiento del plazo inicial o de sus prórrogas. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL ARRENDADOR no podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante aquel en que sea renovado, a menos que se presente alguna de las circunstancias previstas en el artículo 518 del Código de Comercio. Para ello el arrendador deberá dar aviso por escrito al ARRENDATARIO con una antelación no menor de tres (3) meses.

CUARTA. VALOR DEL CANON MENSUAL: El valor del canon mensual de arrendamiento se fija en la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M.L (\$36.890.000) IVA INCLUIDO. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las retenciones en la fuente a que hubiere lugar y todo impuesto, tasa o contribución directa o indirecta, Nacional, Departamental o Municipal que se cause por razón de la celebración, ejecución y pago de este Contrato serán a cargo exclusivo del ARRENDADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El canon

de arrendamiento será reajustado anualmente en un porcentaje igual al ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) CERTIFICADO POR EL DANE para el año calendario inmediatamente anterior más dos (2) puntos, de su valor mensual que el ARRENDATARIO se obliga a pagar dentro de los términos establecidos en el presente contrato de arrendamiento.

QUINTA. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato se fija en la suma de CIENTO VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS M.L. (\$121.737.000). IVA INCLUIDO.

SEXTA. FORMA DE PAGO DEL CANON: El valor del canon será pagado por el ARRENDATARIO por mensualidades anticipadas, previa presentación de documento equivalente a factura o cuenta de cobro, obligándose el ARRENDATARIO a pagar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a su recepción. La ESU realizará transferencia electrónica a la cuenta informada por el ARRENDADOR. **PARÁGRAFO:** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad a los cinco (5) primeros días hábiles posteriores al recibo de la cuenta de cobro o factura, no purga mora alguna, ni se entenderá como ánimo o intención de novar o modificar el término establecido para el pago en la presente cláusula.

SEPTIMA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El pago de la suma a que el ARRENDATARIO se obliga en virtud de este contrato, se hará con cargo a la siguiente apropiación presupuestal:

RUBRO PRESUPUESTAL	DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	FECHA	COMPROMISO PRESUPUESTAL	FECHA
23202020080018-1	2025000867	22/09/2025	2025001020	22/09/2025

OCTAVA. SERVICIOS PÚBLICOS: El valor de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado se encuentran incluidos en el valor del canon de arrendamiento mensual y será responsabilidad del ARRENDADOR realizar los respectivos pagos al prestador de éstos.

NOVENA. OBLIGACIONES DE LA ESU: El ARRENDATARIO en desarrollo del presente contrato tendrá los siguientes derechos y deberes: 1) Ejercer las acciones a que haya lugar, por las situaciones administrativas de la Entidad, como consecuencia del presente contrato. 2) Pagar oportunamente a EL ARRENDADOR el valor del contrato, de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta.

DECIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: El ARRENDADOR en desarrollo del presente contrato tendrá los siguientes derechos y obligaciones: 1) Recibir oportunamente el pago estipulado en la cláusula quinta de este contrato. 2) Garantizar el manejo de confidencial de la información suministrada por el ARRENDATARIO. 3) Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA. RECIBO DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble y sus anexidades de acuerdo con el inventario elaborado y que hace parte integral del presente contrato, una vez firmado por EL ARRENDADOR y el Supervisor del contrato asignado por el ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA. MEJORAS: El ARRENDATARIO, queda facultado para hacer a sus expensas todas las reformas y mejoras que a bien considere para adecuar el inmueble a sus necesidades y para que cumpla con la finalidad para la cual se destina. **PARÁGRAFO.** Las partes acuerdan que, a la terminación del presente contrato, el ARRENDATARIO no tendrá que reponer y/o entregar en el estado inicial el inmueble al ARRENDADOR y éste se abstendrá de realizar cualquier tipo de reclamación al ARRENDATARIO en lo referente a las mejoras y/o al deterioro del inmueble.

DÉCIMA TERCERA. REPARACIONES: EL ARRENDADOR, se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias para mantener el inmueble en su estado normal de funcionamiento, cuando las condiciones de este se hayan deteriorado por causas no imputables al ARRENDATARIO.

DÉCIMA CUARTA. CLÁUSULA PENAL La mora por pago del canon de arrendamiento por fuera del término estipulado en este contrato, la violación de cualquiera de las obligaciones que la ley y este documento imponen al ARRENDATARIO en especial la destinación para fines ilícitos o diferentes a los convenidos, facultará al ARRENDADOR para: a). Dar por terminado el presente contrato en cualquier tiempo y exigir extrajudicial o judicialmente, mediante proceso de restitución la devolución de dicho inmueble por parte del ARRENDATARIO, b). Exigir el cumplimiento del contrato. En ambos casos puede exigir ejecutivamente, a título de pena, el pago del valor equivalente a DOS (2) cánones vigentes al momento del incumplimiento, sin detrimento de la indemnización por los perjuicios resultantes del incumplimiento, cuyo monto podrá estimar EL ARRENDADOR en los términos de los Artículos 428 y concordantes del C.G.P. Se entenderá en, todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y de la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena e indemnización, y la ESU renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. **PARÁGRAFO:** En el evento en que EL ARRENDADOR dé por terminado el contrato de arrendamiento de forma anticipada pagará a favor del ARRENDATARIO la cláusula penal pactada en la presente cláusula.

DÉCIMA QUINTA. CRUCE DE CUENTAS: Con la firma del presente documento EL ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO, para que, al momento de efectuar cualquier pago a su nombre, de manera automática y sin previo aviso, el ARRENDATARIO realice cruce de cuentas para compensar los dineros que EL ARRENDADOR pudiera llegar a adeudar a la

Entidad por cualquier concepto, salvo que sobre los mismos se tenga suscrito un acuerdo de pago entre las partes.

DÉCIMA SEXTA. SUPERVISIÓN: La supervisión del contrato será realizada por el Subgerente de Servicios, o quien sea designado por el funcionario competente. Al supervisor le corresponderá realizar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del contrato. En todo caso la designación podrá hacerse directamente por el Gerente.

DÉCIMA SÉPTIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. El ARRENDATARIO y el ARRENDADOR buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual. Para la solución de las controversias que surjan, que sean susceptibles de transacción, las partes podrán celebrar contratos de transacción o adelantarán los trámites previstos en la Ley sobre conciliación administrativa prejudicial. En todo caso, la implementación de los anteriores mecanismos estará supeditada a la necesidad del servicio por parte de la ESU o de sus clientes.

DÉCIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD: LAS PARTES se comprometen a guardar la reserva sobre toda la información confidencial y estratégica de la otra parte, a la que tengan acceso con ocasión de las negociaciones mencionadas en este documento. el término información confidencial hace referencia a los documentos o datos no accesibles al público, que hayan sido mantenidos por cada titular bajo su control, cuyo contenido represente un valor actual o potencial dentro de los activos de la empresa u ostente un carácter estratégico para ésta; incluye, sin limitarse a ella, información financiera, comercial, tecnológica, de mercado o cualquiera otra suministrada o a la que se tenga acceso en razón del desarrollo de las negociaciones mencionadas. La información confidencial puede estar soportada en medio escrito, digital o cualquiera otro, conocido o por conocer, o ser revelada en forma verbal, siempre y cuando advierta de su carácter reservado ante la parte receptora o esté señalada como tal en el momento mismo de la entrega. Se entenderá por parte reveladora la propietaria de la información, y por parte receptora quien la recibe o tiene acceso a ella con ocasión de las negociaciones señaladas en el objeto del presente documento.

Para el cumplimiento de lo anterior LAS PARTES deben: a) garantizar que los empleados a su servicio y demás personas autorizadas, respeten la obligación de secreto sobre cualquier información confidencial, b) la parte receptora utilizará la información confidencial exclusivamente en relación con el propósito que se han señalado las partes, c) la parte receptora mantendrá dicha información de manera confidencial y privada, d) la parte receptora se abstendrá de reproducir la información confidencial o darla a conocer, e) la parte receptora tratará la información confidencial con el mismo cuidado que ella acostumbra para proteger la información confidencial de su propiedad. se conviene que toda la información confidencial será guardada por la parte receptora en un lugar con acceso restringido al cual sólo podrán acceder los representantes de la parte receptora que razonablemente requieran conocer la información confidencial en razón de las

negociaciones que se lleven a cabo, f) ni la ejecución de este contrato, ni el suministro de cualquier información en virtud del mismo, se interpretará, directa o indirectamente, como otorgamiento a las partes o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar información confidencial para su propio beneficio «o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica, g) la parte reveladora. garantiza a la parte receptora que está debidamente, autorizada para revelar información confidencial^ a la parte receptora y acuerda indemnizar y proteger contra todo daño a la parte receptora de cualquier responsabilidad relacionada con el suministro de dicha información confidencial o el uso establecido y permitido mediante este contrato.

DÉCIMA NOVENA. CESIÓN: LAS PARTES están facultadas para ceder total o parcialmente el presente contrato, lo cual debe ser aprobado previamente por la parte cedida.

VIGÉSIMA. INDEMNIDAD: Las partes se obligan a mantenerse indemnes de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que se deriven de las actuaciones de la otra parte.

VIGÉSIMA PRIMERA. RECIBO Y ESTADO: En la fecha que acuerden, LAS PARTES suscribirán un acta de inventario, entrega y recibo del inmueble, en la que se dejará constancia del estado físico del mismo

VIGÉSIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: EL presente contrato se podrá dar por terminado por las siguientes causas:

- a) Cuando se alcance y se cumpla totalmente el objeto del contrato.
- b) Por mutuo acuerdo de las partes.
- c) Cuando por razones de fuerza mayor o caso fortuito de conformidad con la legislación colombiana se haga imposible el cumplimiento de los objetivos propuestos. EL ARRENDADOR no responderá en ningún caso por la ocurrencia de siniestros sobre los muebles, enseres y electrodomésticos que se pongan en el inmueble objeto del presente contrato.
- d) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas para cada una de las partes.
- e) Por vencimiento del término fijado para la ejecución de este.
- f) Por las demás causales señaladas en la ley.

VIGÉSIMA TERCERA. MODIFICACIONES. El presente contrato solo puede ser modificado por escrito firmado entre el ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR.

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN: el contrato será objeto de liquidación dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación. Dentro de este plazo. Las partes acordarán los ajustes, revisiones, y reconocimiento a que haya lugar de los cuales quedará constancia en

el acta de liquidación. En todo caso, la liquidación del contrato estará sujeta a las disposiciones del Reglamento de Contratación de la ESU.

VIGÉSIMA QUINTA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR con la firma del presente contrato, declara bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades consagradas en la Constitución y la Ley. La contravención a lo anterior dará lugar a las sanciones de Ley.

VIGÉSIMA SEXTA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Con observancia de la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013, el Decreto 886 de 2014 y las decisiones judiciales adoptadas en materia de tratamiento de datos personales, las partes entienden y aceptan que, a través de la gestión de las actividades contenidas en este contrato, podrán ser responsables y/o encargadas del tratamiento de datos personales de los cuales son titulares. Los derechos de los titulares de los datos personales son los previstos en la Constitución y la ley, especialmente el derecho a acceder, conocer, actualizar, rectificar y suprimir información personal, así como el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de datos personales, el cual queda autorizado de manera voluntaria, explícita, informada e inequívoca con la suscripción del presente documento y que serán administrados por la partes durante la ejecución contractual para los fines relacionados con su objeto y en virtud de la cual fueron recolectados, información que ha sido suministrada por las partes de forma voluntaria y es verídica.

El ARRENDATARIO garantiza la confidencialidad, seguridad y circulación restringida en sus bases de datos, exceptuando aquella información de orden legal relacionada con asuntos concernientes al cumplimiento del principio de publicidad y transparencia que rigen su contratación en razón a su naturaleza jurídica, comprometiéndose al uso adecuado de los soportes o mecanismos en los que constan datos personales para los fines consagrados en sus políticas de privacidad. Así mismo, se reserva el derecho de modificar su Política de Protección de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente en la página web.

VIGÉSIMA SEPTIMA. PERFECCIONAMIENTO. El presente contrato requiere para su perfeccionamiento la firma de las partes que en él intervienen y para su ejecución se requiere el Registro Presupuestal.

VIGÉSIMA OCTAVA. DOMICILIO: Para todos los efectos las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Medellín.

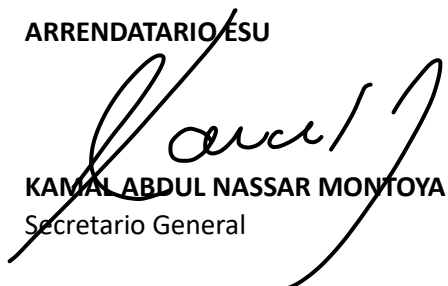
VIGÉSIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Para efectos de notificaciones se establecen la siguiente información en el presente contrato:

ARRENDADOR: INVERSAN S.A NIT: 890.904.840-1 REPRESENTANTE LEGAL: CRISTINA ALVAREZ SANTAMARIA CEDULA: 43.870.163 Celular: 314.8800871 Correo electrónico: cristina.alvarez@corsan.com.co	ARRENDATARIO: EMPRESA PARA LA SEGURIDAD Y SOLUCIONES URBANAS - ESU Contactos: JULY CAROLINA RAMIREZ Correos Electrónicos: jramirez@esu.com.co Tel: 3012082138
---	---

TRIGÉSIMA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO: 1- Compromiso Presupuestal, 2- Cedula de Ciudadanía, 3- RUT, 4- Certificado de Antecedentes Disciplinarios, 5-Certificado de Antecedentes Fiscales, 6-Certificado antecedentes judiciales y del registro nacional de Medidas Correctivas, 7- REDAM- 8 – Certificado de Existencia y Representación Legal del Arrendador – 9 Certificados de Libertad y tradición del Inmueble- 10 - inventario, entrega y recibo del inmueble y demás documentos que se deriven del presente contrato. Tipo de contratación: Contratación con una oferta.

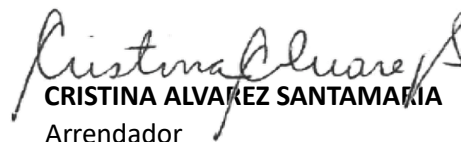
Para constancia de lo anterior, el presente contrato se firma en Medellín, el día veintidós (22) de septiembre de 2025.

ARRENDATARIO ESU



KAMAL ABDUL NASSAR MONTOYA
Secretario General

ARRENDADOR



CRISTINA ALVAREZ SANTAMARIA
Arrendador

Aprobó: Nathalia Restrepo Caro - Subgerente Administrativa y Financiera

Revisó –Juan Camilo Aguilar Montoya - Profesional Universitario- Unidad Jurídica

Proyectó: Diana C. Ramirez Patiño - Profesional Universitario-Unidad de Compras y Contratación

Diana Ramirez