

ANEXO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA – EMPRESA PARA LA SEGURIDAD Y SOLUCIONES URBANAS-ESU. NÚMERO 0414

PARTES: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA.
NIT: 890.980.179-2. - ARRENDADOR

EMPRESA PARA LA SEGURIDAD Y SOLUCIONES URBANAS - ESU.
NIT: 890.984.761-8 – ARRENDATARIO.

REPRESENTANTE: MATEO GONZÁLEZ BENITEZ C.C 1.152.435.937

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES – LOCALES UBICADOS EN LA CRA 55 No 42 – 108 y 42-120, UBICADOS EN EL CENTRO CÍVICO DE ANTIOQUIA PLAZA DE LA LIBERTAD – PROPIEDAD HORIZONTAL

CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL: VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/LCIENTO VEINTISIETE MIL OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$24.816.537) INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN

PLAZO: HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

El Instituto para el Desarrollo de Antioquia, -IDEA-, es un establecimiento público de carácter Departamental, descentralizado de fomento y desarrollo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, creado por la Ordenanza 13 de 1964.

Una de las características principales del IDEA es la de cooperar con el fomento económico, cultural y social, mediante la prestación de servicios de crédito y garantía, y eventualmente de otros, con el fin de contribuir al bienestar y al mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, promoviendo a nivel nacional e internacional, la gestión y gerencia de servicios financieros, la ejecución de proyectos de crecimiento y desarrollo y la financiación de inversiones públicas.

El Instituto en aras de fortalecer los estándares de liquidez, viene gestionando nuevos proyectos que generen mayores recursos financieros, a través de la enajenación o arrendamiento de bienes inmuebles que no están prestando servicio directo al IDEA, a su vez buscando disminuir los costos de mantenimiento, mejorando así las finanzas y los resultados operacionales.

El Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA- es propietario de algunos inmuebles sobre los cuales se pueden celebrar contratos de arrendamiento, entre ellos los locales ubicados en el Centro Cívico de Antioquia Plaza de la Libertad - Propiedad Horizontal –carrera 55 No 42 – 108 y #42-120, Medellín, identificados con las matrículas inmobiliarias 001- 1090715, con un área de

89.45 mts2, 001-1900716, con un área de 78.05 mts2 y descrito en la escritura pública 1935 del 21 de septiembre de 2011 y los planos que soportan la distribución de la edificación.

Los locales comerciales mencionados, al estar disponibles se le pueden entregar en arrendamiento La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU, actuando en calidad de mandatario en el marco del contrato interadministrativo No. 4600104836 de 2025 celebrado con la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación (Mandante), y conforme el requerimiento No. 20251006392 allegado por nuestro mandante, está interesado en celebrar contrato de arrendamiento con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA de los locales No. 108 y 120 ubicados en la Carrera 55 No. 42-108 y 42-120-Edificio Centro Cívico Plaza de la Libertad.

La solicitud fue analizada por la Gerencia Administrativa y el comité de Bienes del Instituto toda vez que a la fecha no existe otra solicitud de arrendamiento y en aras de satisfacer el propósito de la Entidad se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de los locales con La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU., quien requiere de un espacio físico para el funcionamiento de la Comisaria de permanencia SUR, en aras de garantizar el acceso a la comunidad de la oferta institucional para la prevención de delitos que afecten la convivencia, y la integridad y vida de los ciudadanos en el territorio y en mayor importancia a los NNA de la ciudad El Comité de Orientación, Seguimiento y Contratación del Instituto para el Desarrollo de Antioquia - IDEA en sesión ordinaria virtual No 076 del 5 de noviembre de 2025, recomendó la celebración del contrato de arrendamiento.

El contrato se registrará por lo establecido en los artículos 1973 del Código Civil, Artículo 2 numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas vigentes sobre la materia, y en especial por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES – LOCALES UBICADOS EN LA CRA 55 No 42 – 108 y 42-120, UBICADOS EN EL CENTRO CÍVICO DE ANTIOQUIA PLAZA DE LA LIBERTAD – PROPIEDAD HORIZONTAL.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

DEL ARRENDATARIO.

1. Recibir a título de arrendamiento los locales 42-108 y 42-120 ubicados en el Centro Cívico de Antioquia Plaza de la Libertad-Propiedad Horizontal , en la ciudad de Medellín, identificado con la matricula inmobiliaria No 50C-1343254. identificados con las matrículas inmobiliarias 001- 1090715, con un área de 89.45 mts2, 001-1900716, con un área de 78.05 mts2.
2. Pagar por concepto de canon de arrendamiento, la suma fijada por el IDEA, dentro del término establecido en la forma de pago.
3. Los costos por concepto de IVA y los demás que puedan surgir con ocasión del contrato, serán asumidos por el arrendatario. Los mismos serán pagaderos previa cuenta de cobro por parte del IDEA.
4. Asumir por su cuenta y riesgo y previa aceptación del Instituto, las adecuaciones físicas y otro tipo de inversiones que considere necesarias, para llevar a cabo en debida forma sus actividades, tales como equipamiento, herramientas de trabajo, servicios públicos (agua, energía, teléfono etc.) instalaciones para su operación, personal, y todos los demás que se estimen pertinentes.

NOTA: De producirse daños en la bodega que generen riesgos que puedan afectar la seguridad e infraestructura física del inmueble, cuya reparación correspondan al Arrendador y no se hayan producido por culpa del arrendatario, este deberá darle aviso inmediato al supervisor del contrato de arrendamiento. Los arreglos menores, tales como chapas, fugas menores de agua, ajuste de tejas, ajuste de canaletas, entre otros y que buscan cuidar la existencia material del bien, su conservación y utilidad para el arrendatario en el tiempo, podrán se realizados por el Arrendatario, siempre y cuando el supervisor del contrato, luego de verificación de precios en el mercado lo

autorice, y el valor de las reparaciones podrá descontarse del canon de arrendamiento del mes siguiente, dichos valores no podrán sobrepasar el treinta por ciento (30%) del valor mensual del canon. Si el costo de las reparaciones excede dicho porcentaje, se descontarán periódicamente el treinta por ciento (30%) del valor del canon hasta completar el costo total de las reparaciones.

5. Asumir todo daño, pérdida, daño a terceros y deterioro de los elementos del área entregada en arrendamiento.
6. La realización de las adecuaciones de la bodega, al igual que su restablecimiento a su estado natural serán responsabilidad del arrendatario.
7. Realizar la custodia y la debida administración de los muebles e Inmuebles entregado en arrendamiento.
8. Garantizar la correcta tenencia y uso de los muebles e inmuebles recibidos.
9. El arrendatario no podrá destinar el inmueble para otro uso diferente al establecido en el contrato de arrendamiento.
10. Realizar sobre el inmueble las reparaciones locativas que se requieran dado el deterioro de las mismas, conforme a los términos del artículo 1998 del código civil.
11. Cuidar y garantizar la conservación de los muebles e inmuebles, respondiendo por los daños y deterioro que sufra hasta por la culpa levísima, salvo los que se deriven del uso natural y legítimo autorizado.
12. Permitir las visitas del supervisor designado por el IDEA, con el fin de constatar el funcionamiento, la verificación del uso, estado y conservación del inmueble entregado en arrendamiento.
13. Abstenerse de vender o transferir el inmueble, así como cederlo a cualquier título, salvo que se trate de la disposición autorizada por parte del IDEA en el respectivo contrato.
14. Emplear el mayor cuidado, en la conservación del inmueble recibido en arrendamiento, haciéndose responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo del mismo (Artículo 1997 del Código Civil), debiendo reportar todo impase al funcionario delegado para ejercer la supervisión de este contrato por parte del IDEA-
15. Entregar el Inmueble objeto de arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado.
16. Realizar liquidación del contrato.

OBLIGACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO: Cumplir lo establecido en el Decreto 1072 de 2015 y observar las normas del Sistema General de Riesgos Laborales, en especial, las siguientes: a). Plan de trabajo anual. b). Plan de comunicaciones. c). Plan de emergencias y contingencias: d). Plan de ayuda mutua con las otras empresas vecinas. e). Programa de capacitación en SST. f). Programa de auditorías. g). Programas de promoción y prevención. h). Entrega de EPP. i). Programa de estilos de vida saludable. j). Estudios higiénicos. k). Programa de mantenimiento preventivo y correctivo para instalaciones, equipos y herramientas. l). Programa de inspecciones. m). Programa orden y aseo. n). Programa de gestión del cambio. ñ). Selección y evaluación de proveedores. o). Plan de manejo integral de plagas. p). Programa de manejo de agua potable. q). Registros de lavado y desinfección del tanque de almacenamiento (si aplica).

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado.
2. Mantener el bien entregado en arrendamiento en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.
3. Librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien que le ha sido arrendado.
4. Recibir el bien inmueble objeto de arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado.
5. Expedir las facturas necesarias para realizar los cobros establecidos en el presente contrato.
6. Realizar la supervisión.
7. liquidar el contrato.

CLÁUSULA TERCERA. VALOR DEL CONTRATO. Se pacta como valor total del contrato la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$43.842.548)

CLÁUSULA CUARTA. CANON MENSUAL: Se establece como canon mensual la suma de VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA SIETE PESOS M/L (\$24.816.537) INCLUIDO IVA.

La suma fijada del canon de arrendamiento será cancelada mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) hábiles de cada mes o proporcional a los días de ocupación del inmueble dado que el arrendamiento comenzará en los primeros días del mes de noviembre de 2025

Para tal efecto, El IDEA, facturará a La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU, el valor correspondiente al canon de arrendamiento acordado más IVA, de conformidad con normatividad vigente, para lo cual se realizarán los tratamientos presupuestales, contables y tributarios a que haya lugar.

Todos los impuestos generados por el canon de arrendamiento deberán ser asumido por La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU.

CLÁUSULA QUINTA. PLAZO: El plazo del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2025. **PARÁGRAFO.** El contrato podrá ser prorrogado y/o renovado a través de acuerdo entre las partes previo a la terminación de éste, no operará la renovación y/o prórroga automática.

Así mismo el IDEA, se reservará la facultad de terminación anticipada del contrato, lo anterior, con previa aviso al arrendatario y conforme a los establecido en la normativa que rige el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA SEXTA. DESTINACIÓN: El bien inmueble que se entrega en arrendamiento, será utilizado por parte de EL ARRENDATARIO, para el desarrollo de sus actividades misionales y/o la de su mandante.

CLÁUSULA SÉPTIMA. INSPECCIÓN: EL ARRENDATARIO permitirá, previa coordinación, las visitas que el arrendador, supervisor o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación del espacio físico u otras circunstancias que sean de su interés.

CLÁUSULA OCTAVA. DISPOSICIÓN: EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el bien inmueble objeto del contrato.

CLÁUSULA NOVENA. RESPONSABILIDAD: EL ARRENDATARIO responderá hasta por la culpa levísima y se someterá a toda la reglamentación que en materia de arrendamiento regulen las Leyes Colombianas.

CLÁUSULA DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: Por tratarse de un contrato interadministrativo no se pactará clausula penal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DE LA SUPERVISIÓN: De acuerdo con las especificaciones técnicas y toda vez que la Entidad cuenta con el personal idóneo, la supervisión del presente proceso será ejercida por un profesional universitario de la Gerencia Administrativa. Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, quien vigilará y coordinará el adecuado cumplimiento del contrato de la forma:

1. Iniciar el contrato en la plataforma SECOP II, una vez se le comunique que el contrato se encuentra debidamente legalizado, por parte de la Dirección Jurídica.

2. Remitir de manera oportuna y completa, al funcionario responsable en la Entidad, los documentos e información necesarios para ser reportados en los diferentes sistemas de información y plataformas establecidos por la ley.
3. Verificar el cumplimiento de cada una de las obligaciones del contrato y entregables pactados y realizar requerimientos escritos al/la CONTRATISTA, cuando se evidencien retrasos e incumplimientos.
4. Suscribir los informes y actas que sean requeridos conforme al Manual de Supervisión e interventoría de la Entidad.
5. Verificar que se publiquen en la plataforma SECOP II, todos los documentos asociados a la etapa de ejecución del contrato.
6. Dar aviso oportuno a los firmantes de este contrato sobre cualquier irregularidad que afecte su ejecución.
7. Velar porque se controlen adecuadamente las irregularidades que puedan afectar la ejecución del contrato.
8. Verificar que el/la CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.
9. Verificar que el/la CONTRATISTA se encuentre afiliado(a) a la administradora de riesgos laborales durante el plazo del contrato.
10. Gestionar que el/la CONTRATISTA presente la garantía exigida y velar porque ésta permanezca vigente en las condiciones establecidas, para lo cual le solicitará al/la CONTRATISTA su actualización cuando se suscriban adiciones o prórrogas al contrato.
11. Entregar al/la CONTRATISTA toda la información y documentación necesaria para la adecuada ejecución del contrato.
12. Dar cumplimiento al procedimiento establecido en el Manual de Supervisión e Interventoría, cuando se evidencien situaciones que conlleven posibles incumplimientos por parte del/la CONTRATISTA.
13. Hacer uso de los formatos, procedimientos y lineamientos de la entidad para la debida supervisión.
14. Una vez finalizado el contrato, gestionar que el/la CONTRATISTA cuente con los paz y salvos necesarios en relación con la entrega de documentación física o digital y bienes utilizados para la adecuada prestación del servicio.
15. Elaborar informes parciales cuando a ellos haya lugar. En dichos informes deberán constar los pagos realizados por el contratista.
16. Elaborar un informe final de supervisión en el que dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones contractuales y la devolución del inmueble en las condiciones pactadas.
17. Una vez finalizado el contrato, proceder a su cierre en la plataforma SECOP II, verificando que se encuentre al día la publicación de todos los soportes contractuales, igualmente verificar que en el sistema de información G+, se encuentre completo el expediente.

18. Recopilar y proporcionar de manera oportuna al funcionario responsable, la información y documentación requerida para la rendición de cuentas y demás informes que se deban presentar a los entes de control y regulación, conforme a los lineamientos establecidos en la reglamentación interna y la normatividad aplicable

19. Gestionar el adecuado cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato a cargo del IDEA.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de las funciones por parte del Supervisor conlleva las responsabilidades previstas en la ley. La Supervisión debe tener en cuenta para la realización del control y seguimiento, la Ley 1474 de 2011, por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, de acuerdo al capítulo 7º “Disposiciones para prevenir y combatir la corrupción en la contratación pública”, en sus artículos 82, 83, 84 y 85, en donde se refiere a la responsabilidad de los interventores, la supervisión e interventoría contractual, las facultades y deberes de los supervisores e interventores y la continuidad de la supervisión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL IDEA se reserva la facultad de remover o nombrar a otros Supervisores cuando lo considere pertinente.

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos la supervisión debe ceñirse a lo establecido en el Manual de Supervisión e Interventoría IDEA o aquellos que lo deroguen o modifiquen.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. EXIGENCIA DE GARANTÍAS: No se estipulan garantías para el presente contrato dando cumplimiento al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO: El contrato se perfecciona con la aprobación por las partes en la plataforma SECOP

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. EJECUCIÓN: Para la iniciación de este contrato, se requiere la parametrización de su inicio en Secop II.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: EL ARRENDATARIO no podrá ceder o subcontratar los derechos y obligaciones que adquiere con el perfeccionamiento del presente contrato, solo podrá hacerlo si media autorización escrita del **ARRENDADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes de conformidad con lo establecido en el artículo 217 del Decreto-ley 0019 de 2012 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, procedimiento que debe efectuarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su vencimiento, o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. Durante esta etapa las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones, transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo. Para la liquidación se exigirá a el contratista la extensión o ampliación, si es el caso, de la garantía única del contrato y responsabilidad civil extracontractual, para avalar las obligaciones que deba cumplir con posterioridad a la extinción del contrato. El contratista tendrá derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. EFECTOS POST CONTRACTUALES: EL ARRENDATARIO se compromete a responder por su cuenta y riesgo, por todo aquel requerimiento, reclamación o presentación de informes, si con posterioridad a la terminación del contrato lo llegare a necesitar

EL IDEA siempre que la solicitud esté relacionada con el objeto contractual, sin que esto represente costo adicional.

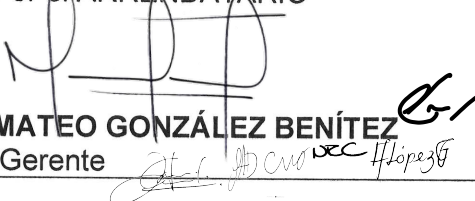
CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Se entienden incorporadas al presente Contrato las causales de terminación consagradas en las leyes vigentes y especialmente el vencimiento del plazo pactado.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. INDEMNIDAD: Será obligación de las partes mantener libre a la contraparte de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. VÍNCULO LABORAL: EL ARRENDADOR no adquiere ningún vínculo o relación de carácter laboral o similares con EL ARRENDATARIO, y este ejecutará las actividades de manera independiente, no teniendo con EL ARRENDADOR relación de subordinación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DOMICILIO: Para todos los efectos legales se acuerda como domicilio contractual la ciudad de Medellín.

Suscrito en la ciudad de Medellín el 7 de noviembre de 2025

Por el ARRENDADOR  CARLOS MARIO SEPULVEDA Gerente Administrativo	Por el ARRENDATARIO  MATEO GONZÁLEZ BENÍTEZ Gerente
--	--