

Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 4600077599

EL ARRENDADOR:	MUNICIPIO DE MEDELLÍN - Secretaría de Suministros y Servicios. NIT. 890.905.211-1
EL (LA) ARRENDATARIO(A):	DGROUPE S.A.S.
IDENTIFICACIÓN DEL (LA) ARRENDATARIO(A):	900.408.922-3
REPRESENTANTE LEGAL	SIMÓN ECHAVARRÍA MAZUERA
C.C. REPRESENTANTE LEGAL:	8.358.191
MATRICULA INMOBILIARIA:	223792
CBML:	11030010001
ESCRITURA /FECHA/NOTARIA	2903/22 de diciembre de 2008/Notaría 25 de Medellín
AVALÚO DEL INMUEBLE:	32.000.000.000
ÁREA A ENTREGAR:	49% de 5.843 M2
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	CR 063 044 A 065
TIPO DE INMUEBLE:	Plaza de Toros - Centro de Eventos
OBJETO DEL CONTRATO:	Entregar en arrendamiento el derecho de propiedad correspondiente al 49% que el Municipio de Medellín tiene sobre el inmueble ubicado en la CR 063 044 A 065
DURACIÓN DEL CONTRATO:	Veinte (20) Años
CANON MENSUAL:	Veintiséis Millones Quinientos Mil Pesos M/L (\$26.500.000)
IVA 19%:	Cinco Millones Treinta y Cinco Mil Pesos M/L (\$5.035.000)
AFORO SERVICIOS PÚBLICOS:	No Aplica
ADMINISTRACIÓN:	No Aplica
VALOR TOTAL MENSUAL:	Treinta y Un Millones Quinientos Treinta y Cinco Mil Pesos M/L (\$31.535.000)
VALOR TOTAL DEL CONTRATO ANUALIZADO:	TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/L (\$378.420.000)

Página 1 de 12



Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

Entre los suscritos a saber, **JOSÉ NICOLÁS RÍOS CORREA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.772.972** en su calidad de Secretario de Suministros y Servicios del Municipio de Medellín, nombrado mediante el Decreto Municipal No. 001 del 1° de enero de 2016, en uso de sus facultades legales y las otorgadas por el Decreto Municipal 883 de 2015, el Decreto 1920 de 2015 y el Decreto 1039 de 2016, expedidos por el Señor Alcalde de Medellín, obrando en nombre y representación del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN**, facultado por la Ley 136 de 1994, Ley 80 de 1993, sus Decretos Reglamentarios y de acuerdo a las disposiciones pertinentes del Código Civil, de una parte, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, y de la otra **SIMÓN ECHAVARRÍA MAZUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **8.358.191**, quien actúa en nombre y representación legal de **DGRUPE S.A.S.** con NIT **900.408.922-3**, quien en lo sucesivo se denominará **EL (LA) ARRENDATARIO(A)**, se ha decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, previo el agotamiento de los requisitos establecidos en las normas vigentes, municipales y nacionales, contrato que se regirá por la ley que le sea aplicable y las cláusulas que a continuación se enuncian:-----

PRIMERA: OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento y **EL (LA) ARRENDATARIO(A)** recibe al mismo título, el cuarenta y nueve por ciento (49%) de un inmueble de propiedad del Municipio de Medellín en común y proindiviso, de la siguiente descripción según el informe de prediación con radicado 201820041167 del 12 de junio de 2018 emitido por la Unidad Administración de Bienes Inmuebles: ubicado en la dirección CR 063 044 A 065 00000 del Barrio Naranjal de la Comuna 11 - Laureles, identificado catastralmente con el CBML 11030010001, cargado en sus activos con el código BZ 350L / BZ 350 y destinado a Plaza de Toros – Centro de Espectáculos e incorporado al Sistema Registral con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-223792 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur y adquirido mediante escritura pública No. 2903 del 22 de diciembre de 2008 de la Notaría 25 de Medellín. **SEGUNDA: ÁREAS Y LINDEROS.** Las áreas y los linderos son los siguientes, según el informe de prediación con radicado 201820041167 del 12 de junio de 2018 emitido por la Unidad Administración de Bienes Inmuebles: El cuarenta y nueve por ciento (49%) de un área de lote de 5.843,00 m² y de unas áreas construidas de 12.582,46 m² conformadas por: oficinas con un área de 192,90 m², corrales con un área de 782,27 m², graderías con un área de 11.607,29 m² y área de arenilla (ruedo) de 1.170,21 m². De acuerdo con el plano anexo al informe, elaborado por el componente de georreferenciación de la Unidad Administración de Bienes Inmuebles, Plancha No. 0073_2018, los linderos del inmueble son los siguientes: Por el norte: en línea recta, entre los puntos A y B, en una longitud aproximada de 45.75 m, lindando con zona verde que lo separa de la

Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

carrera 63 (carril occidental); por el oriente: primero en línea recta, entre los puntos B y D, pasando por el punto C, en una longitud aproximada de 130.66 m, lindando con zona verde que lo separa de la carrera 63 (carril oriental); por el sur: en línea recta, entre los puntos D y E, en una longitud aproximada de 21.10 m, lindando zona verde, que conduce al puente peatonal de la calle San Juan; por el occidente: en línea quebrada entre los puntos E y A punto de partida, pasando por el punto F, en una longitud aproximada de 130.16 m, lindando con zona verde que lo separa de la Carrera 63 (carril occidental). **TERCERA: DESTINACIÓN.** EL (LA) ARRENDATARIO(A) sólo podrá hacer uso del inmueble objeto del presente contrato, única y exclusivamente para actividades comerciales tales como: Conciertos musicales, conferencias, muestras comerciales, eventos deportivos, culturales, educativos y gastronómicos, charlas educativas, bailes, teatro, exhibición de obras de arte, en general, el subarriendo del inmueble para eventos. Esto incluye conceptos como publicidad, alimentación, bebidas, explotación del nombre del inmueble y demás servicios conexos y/o cualquier otra actividad similar a las anteriores, siempre y cuando sea lícita. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Toda mención que se haga del inmueble con el objetivo de limitar su uso en este contrato, debe entenderse únicamente en relación con el 49% del que es propietario EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso que el inmueble se destine a una actividad no comprendida en el objeto de este contrato, EL ARRENDADOR por escrito, requerirá a EL ARRENDATARIO, para que dentro de los 15 días hábiles siguientes, tome los correctivos pertinentes y se los haga saber, también por escrito al primero, so pena de poderse dar por terminado el contrato de manera unilateral. **CUARTA: PLAZO.** El plazo del presente contrato será de veinte (20) años sin superar la vigencia al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil treinta y ocho (2038), contados a partir de la entrega del inmueble mediante acta suscrita por las partes, previa aprobación de la póliza de cumplimiento por la Unidad Administración de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Suministros y Servicios. Durante este plazo EL ARRENDATARIO, se obliga a ejecutar el siguiente Plan de Inversión equivalente a CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$4.500.000.000), en los siguientes términos: primer quinquenio: MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$1.500.000.000); segundo quinquenio: MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$1.500.000.000); tercer quinquenio: MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$1.500.000.000). En ningún caso, por la realización de mejoras, EL ARRENDADOR se verá afectado en su derecho de propiedad, ni EL ARRENDATARIO se entenderá poseedor de la cuota que corresponde al primero. **PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante el plazo pactado, tal y como se establece en el parágrafo de la cláusula vigésima séptima, la ejecución de este contrato queda supeditada a que se entregue el inmueble, tanto la cuota parte que debe entregar EL ARRENDADOR en condición de tal, como la cuota parte que le



Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

corresponde entregar a la Fundación San Vicente de Paúl como vendedora, todo a 1° de diciembre de 2018. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante el plazo de vigencia o duración señalado anteriormente, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato en caso de que EL ARRENDATARIO enajene completamente su participación en la propiedad del inmueble objeto de este contrato a un tercero, en relación con el cual EL (LA) ARRENDATARIO(A) o sus accionistas, no tengan participación en el capital de este tercero adquirente. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes en cualquier momento y de mutuo acuerdo podrán dar por terminado este contrato, sin que haya lugar al pago de suma alguna por concepto de indemnización. Si cualquiera de las partes tiene interés en la terminación de mutuo acuerdo de este contrato, se lo hará saber a la otra por oferta escrita que deberá ser aceptada o rechazada dentro de los 30 días calendario siguientes a su recepción. Si el destinatario no acepta la terminación propuesta, el contrato continuará y no habrá lugar al pago de perjuicio alguno. **PARÁGRAFO CUARTO:** A la terminación de este contrato por cualquier causa, EL (LA) ARRENDATARIO(A) deberá restituir el inmueble arrendado con sus mejoras y construcciones y además, garantizará a EL ARRENDADOR que el mismo queda libre de toda afectación, títulos de tenencia vigentes, limitación al uso y goce de EL ARRENDADOR. Todo lo anterior, sin perjuicio de las facultades que EL ARRENDATARIO tiene (y conservará a la terminación de este contrato) como propietario del 51% del dominio del inmueble. **PARÁGRAFO QUINTO:** El presente contrato no podrá ser prorrogado y/o renovado de forma automática. Por ser esta una iniciativa legítima de las partes –conforme a la normativa vigente en este tipo de contratos–, será pactada en oportunidad y adicionado en consecuencia el contrato en tal sentido, previo concepto favorable del interventor y/o supervisor del contrato, emitido con una antelación de sesenta (60) días anteriores a su vencimiento. Una vez agotado el requisito anterior, el Secretario de Despacho con competencia para la celebración del contrato, procederá a aprobar la renovación, una vez aprobada se procederá a levantar acta en donde se dejará expresa constancia del valor del canon, del plazo y de la ampliación de la garantía por parte del contratista. **PARAGRAFO SEXTO:** En caso de presentarse situaciones ajenas a EL (LA) ARRENDATARIO(A), que impidan la normal explotación del inmueble, se procederá con la suspensión del plazo del contrato, previo visto bueno del supervisor, hasta tanto se superen las causas que la generaron. **QUINTA: CANON Y FORMA DE PAGO.** El valor mínimo del canon mensual de este contrato corresponderá a la suma de VEINTISÉIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$26.500.000), más el 19% del IVA correspondiente a CINCO MILLONES TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$5.035.000), para un total de **TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$31.535.000)**, con fecha límite de pago el **día 15** de cada mes, en la Caja General de la Tesorería de Rentas Municipales o en la entidad que

Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

para tales fines se designe, previa elaboración de factura por parte de EL ARRENDADOR. En caso de que este día no sea hábil, la fecha se extenderá hasta el siguiente día hábil. **PARÁGRAFO PRIMERO: FÓRMULA VARIABLE DE CANON PAGADERO SOBRE LAS VENTAS NETAS**, al finalizar el ejercicio fiscal, en el mes de enero de cada año, las partes realizarán el cálculo del valor correspondiente al canon variable, sobre el cuarenta y nueve por ciento (49%) del siete por ciento (7%) de las ventas netas obtenidas de las actividades comerciales realizadas en el inmueble, consistentes en la explotación comercial del mismo, subarriendo del inmueble para eventos, publicidad, servicios conexos, alimentación, bebidas, explotación del nombre del inmueble y demás servicios conexos. Si tal ejercicio, arroja un valor superior al establecido como *valor mínimo de canon mensual*, EL (LA) ARRENDATARIO(A) efectuará el pago del exceso correspondiente hasta la concurrencia del valor obtenido aplicando la fórmula anterior, a través de la factura que para el efecto expida el área de facturación de la Unidad Administración de Bienes Inmuebles, pagaderos tal y como lo establece la presente cláusula. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se exceptúan del cómputo del canon variable todos los ingresos por eventos en los cuales EL ARRENDATARIO, sus accionistas o cualquier compañía donde aquel tenga participación en el capital, haga las veces de empresario u organizador promotor del evento o los eventos. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL (LA) ARRENDATARIO(A) estará en la obligación de pagar el canon de arrendamiento, así no reciba en su domicilio la factura, caso en el cual deberá acercarse a la Unidad Administración de Bienes Inmuebles de la Subsecretaría de Gestión de Bienes del Municipio de Medellín para reclamarla. **PARÁGRAFO CUARTO:** Transcurrido un (1) año del plazo pactado para el contrato, a partir de la firma del acta de inicio, el **VALOR MÍNIMO DEL CANON MENSUAL** se aumentará de acuerdo al IPC del año inmediatamente anterior y dicho nuevo valor, será anunciado por escrito a EL (LA) ARRENDATARIO(A), quien tendrá 30 días calendario siguientes a la recepción del mencionado escrito para manifestar, por el mismo medio, si lo acepta o no. De no aceptarse por parte de EL (LA) ARRENDATARIO(A) el incremento anual establecido, se podrá dar por terminado el presente contrato sin que ello genere indemnización alguna para EL ARRENDADOR, ni para EL (LA) ARRENDATARIO(A). Dado el aviso de terminación y aceptado el mismo por la otra parte, se indicará la fecha en que se entregará o recibirá real y materialmente el inmueble, la cual no podrá ser superior a treinta (30) días. **PARÁGRAFO QUINTO:** En todo caso EL (LA) ARRENDATARIO(A) pagará a EL ARRENDADOR cualquier fracción de mes que quede a deber, por terminación anticipada o por cualquier otra causa. **SEXTA: MORA.** La mora en el pago del canon de arrendamiento, dará lugar al cobro de intereses moratorios en la forma y monto establecidos en la Ley. **PARÁGRAFO:** Si la mora es en dos (2) periodos consecutivos de pago (mensualidades), se constituirá en una justa causa



Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

para dar por terminado el contrato de manera unilateral y a exigir de inmediato por EL ARRENDADOR la restitución del bien entregado en arrendamiento y dará lugar a la activación de la cláusula penal contenida en la cláusula décima quinta. **SÉPTIMA: RENUNCIAS.** EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora. **OCTAVA: RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL CONTRATO.** Las partes en este acto o contrato manifiestan que el régimen aplicable a este acto o contrato, corresponde al descrito en el Código Civil para los contratos de arrendamiento, a lo dispuesto en lo pertinente por la Ley 80 de 1993 y sus Decretos Reglamentarios, a la normativa vigente y manifiestan que este tipo de contratos no se consideran ni se pueden considerar actos mercantiles o de comercio, razón por la cual no será aplicable el régimen jurídico contenido en el Código de Comercio en parte alguna. **NOVENA: OBLIGACIONES.** (I) De **EL (LA) ARRENDATARIO(A):** Además de las propias de este tipo de contratos, se obliga a: 1) Pagar el canon de arrendamiento pactado en la forma y términos convenidos. 2) Emplear el mayor cuidado en la conservación del bien objeto de este contrato, siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo de la cosa. 3) Adoptar todas las medidas de seguridad concernientes a la conservación, custodia y a la preservación del bien, dimensionando los riesgos inherentes a su conservación y frente a las actividades desarrolladas en el mismo. 4) Vigilar el inmueble por su cuenta y riesgo y en consecuencia, EL ARRENDADOR no asume responsabilidad por daños, pérdidas, robos, etc., que allí se llegaren a presentar y en consecuencia, no se genera ninguna clase de responsabilidad civil por daños causados a terceros o a sus bienes atribuible a EL ARRENDADOR. 5) Dar aviso a EL ARRENDADOR sobre los daños del inmueble que lo pongan en peligro o al normal funcionamiento de los servicios. 6) Destinar el bien únicamente para el fin acordado, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la(s) autoridad(es) competente(s). 7) Restituir el inmueble en buenas condiciones, dentro de los ocho (8) días siguientes al vencimiento del plazo pactado y a paz y salvo por concepto del pago de servicios públicos si es que ello procediere. 8) Constituir las garantías de que trata el texto contractual. 9) Permitir la realización por parte de EL ARRENDADOR, de las mejoras o reparaciones que se requieran para el mantenimiento del inmueble y a realizar por EL ARRENDATARIO, sólo aquellas que le hayan sido autorizadas conforme a la normativa vigente. 10) Impedir que el inmueble entregado en arrendamiento sea utilizado para fines diferentes al determinado en el objeto y destinación del presente contrato. 11) A pagar con tiempo y en oportunidad, los servicios públicos domiciliarios existentes en el inmueble que sean propios de este o que hayan sido instalados a cuenta y riesgo de EL (LA) ARRENDATARIO(A) y los gastos generados por el uso normal, mantenimiento y vigilancia del inmueble. 12) Constituir las garantías, impuestos y gastos necesarios para la legalización del contrato, así como la consecución de licencias y permisos para la

Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

actividad a desarrollar en el bien inmueble arrendado, conforme a la normativa vigente;

13) EL (LA) ARRENDATARIO(A) estará obligado a realizar las reparaciones locativas y a reparar los deterioros que provengan de su actividad o de la de sus dependientes, salvo el deterioro que provenga por el paso del tiempo y el uso normal del inmueble;

14) Las demás que se establezcan en el presente contrato y en la ley. (II) de EL ARRENDADOR: 1) Entregar el bien arrendado, el 1° de diciembre de 2018, siempre que se cuente con las respectivas pólizas debidamente aprobadas en condiciones de operatividad, en acuerdo a las condiciones actuales del inmueble, previamente verificadas y aceptadas por EL (LA) ARRENDATARIO(A); 2) Entregar recibo como constancia del pago del canon de arrendamiento; 3) Permitir el uso del inmueble para aquellos eventos donde las autoridades competentes y la Ley previamente hayan otorgado las autorizaciones del caso. **DÉCIMA: PROHIBICIONES ESPECIALES DE EL (LA) ARRENDATARIO(A).** 1) Queda expresamente prohibido a EL (LA) ARRENDATARIO(A) almacenar material inflamable, explosivo, radiactivo o similar o sustancias ilegales o prohibidas o cualquier tipo de armas de fuego y que puedan constituir violación de las leyes, con excepción de aquel material que se requiera para la realización de eventos, tales como pirotecnia o fuegos artificiales con el estricto cumplimiento de todas las normas de seguridad y permisos de autoridad competente que se requieran de acuerdo a la condición especial del inmueble como Bien de Interés Cultural; 2) Realizar mejoras sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente, de acuerdo con la condición especial del inmueble como Bien de Interés Cultural y con el Plan de Inversión descrito en la cláusula cuarta de este contrato. **DÉCIMA PRIMERA: RÉGIMEN ESPECIAL DE MEJORAS.** Las mejoras son aquellas obras civiles, arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas, telefónicas que requiera un inmueble para garantizar las condiciones de uso. Las partes convienen que en este contrato podrán ser ejecutadas por EL (LA) ARRENDATARIO(A) a su cuenta y riesgo, quien deberá sin excepción, presentar a EL ARRENDADOR para su aprobación, el proyecto y los planos de las obras a realizar. Para emitir la aprobación del proyecto, EL ARRENDADOR tendrá en cuenta la destinación de que trata la cláusula tercera de este contrato, la infraestructura técnica existente, el Plan de Ordenamiento Territorial, las demás normas concordantes y consultar con la Dependencia o Secretaría competente para emitir el concepto técnico correspondiente acerca de la factibilidad y conveniencia de realizar tales adaptaciones y/o mejoras. Una vez se haya autorizado la realización de las mejoras y adaptaciones requeridas, EL (LA) ARRENDATARIO(A) deberá obtener los permisos que de acuerdo a la Ley corresponda, aportando copia de los mismos a la Secretaría con la cual celebró el contrato de arrendamiento. Así mismo deberá realizar bajo su costa los trámites que sean necesarios ante la curaduría. Sin el cumplimiento de las anteriores exigencias no podrá realizarse por parte de EL (LA) ARRENDATARIO(A) ningún tipo



Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

de mejora y adaptación sobre el bien inmueble de propiedad común. Si EL (LA) ARRENDATARIO(A) lleva a cabo obras, sin previa autorización o desconociendo lo autorizado, EL ARRENDADOR podrá ordenar su retiro inmediato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso, por la realización de mejoras, el Municipio se verá afectado en su participación ni EL (LA) ARRENDATARIO(A) se entenderá poseedor de la cuota que corresponde al primero. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso las partes entienden y así lo manifiestan, que las mejoras en general reportan beneficio a EL (LA) ARRENDATARIO(A), pues se realizarán con el objetivo de buscar mayor rentabilidad del activo, facilidad operativa, seguridad para el bien, posicionamiento social y económico del activo, lograr constantes actualizaciones en relación con el uso para el cual se destina y en general, para hacerlo más valioso y competitivo. En todo caso, EL (LA) ARRENDATARIO(A) asume el costo de las mejoras aquí referidas, sin perjuicio del Plan de Inversión a que refiere la cláusula cuarta y bajo ningún caso, ni interpretación operará la disminución en el porcentaje de derechos de propiedad de EL ARRENDADOR sobre el inmueble objeto del presente contrato y aunque dichas mejoras puedan llegar a ser útiles a EL ARRENDADOR porque optimizan la estructura del inmueble, no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por este concepto. **PARÁGRAFO TERCERO: MEJORAS FIJAS.** Son aquellas que no pueden ser retiradas porque conllevan el deterioro en las condiciones de habitabilidad del inmueble objeto del contrato de arrendamiento o se afecta la estructura técnica existente, por lo tanto acrecen a éste a la terminación del contrato por cualquier circunstancia, quedando de propiedad de EL ARRENDADOR sin que haya lugar a indemnización alguna. **PARÁGRAFO CUARTO:** EL (LA) ARRENDATARIO(A) efectuará por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que ordena la Ley de acuerdo a lo establecido en los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil. Así mismo, las reparaciones necesarias correrán por cuenta y riesgo de EL ARRENDADOR, en los términos que lo establezcan las normas precitadas. **PARÁGRAFO SEXTO:** Los daños y perjuicios que EL (LA) ARRENDATARIO(A) cause con ocasión de las reparaciones o mejoras por él realizadas, correrán a cargo exclusivo de EL (LA) ARRENDATARIO(A). **DÉCIMA SEGUNDA: SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS.** El pago de los servicios públicos, al igual que los impuestos de cualquier índole, ya sea nacionales, departamentales o municipales, que se originen en razón de la(s) actividad(es) que EL (LA) ARRENDATARIO(A) ejerza dentro del inmueble arrendado, serán de su cuenta y riesgo. El pago de los servicios públicos correrá por cuenta de EL (LA) ARRENDATARIO(A), desde la fecha de entrega del inmueble hasta la fecha de restitución del mismo a EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si EL (LA) ARRENDATARIO(A) no cancela en su oportunidad los servicios que le corresponden y como consecuencia, las Empresas Públicas los suspendieren y/o retiraren los contadores o medidores, este hecho se

Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

entenderá como incumplimiento del contrato pudiendo exigir EL ARRENDADOR la restitución inmediata del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDADOR recibirá el inmueble y podrá cobrar sumas generadas por el incumplimiento del contrato hasta tanto EL (LA) ARRENDATARIO(A) presente Certificado de Paz y Salvo por concepto de servicios públicos, pago de Impuesto de Industria y Comercio, cánones y demás. **DECIMA TERCERA: RESTITUCIÓN.** Al vencimiento del plazo pactado en el presente contrato, EL (LA) ARRENDATARIO(A) restituirá el inmueble en el mismo estado en que le fue entregado, incluidas las mejoras realizadas por EL ARRENDADOR, salvo el deterioro por el uso normal del inmueble y el deterioro por el paso del tiempo, igualmente el bien deberá estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios expedido por las Empresas Públicas de Medellín u otros paz y salvos. **DÉCIMA CUARTA: GARANTÍAS.** EL (LA) ARRENDATARIO(A) deberá otorgar garantía de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 1082 de 2015, la normativa vigente y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, la cual debe ser aceptada por EL ARRENDADOR y deberá cubrir los siguientes amparos: 1) Cumplimiento del contrato: con el fin de garantizar las obligaciones que en razón de este contrato asume EL (LA) ARRENDATARIO(A), deberá otorgar anualmente, una garantía correspondiente al diez (10%) por ciento del valor anual del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL (LA) ARRENDATARIO(A) ampliará las garantías cuando se presenten variaciones en el canon de arrendamiento y el plazo de ejecución del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las citadas garantías las deberá entregar EL (LA) ARRENDATARIO(A) a EL ARRENDADOR, dentro de los siguientes diez (10) días siguientes a la suscripción del presente contrato, de no ser así, se entenderá que desiste del contrato y se iniciarán los procedimientos requeridos para darlo por terminado. La aprobación de la póliza será requisito previo para la firma del acta de inicio del presente contrato. **DÉCIMA QUINTA: CLÁUSULA PENAL.** En el presente contrato se pacta entre las partes cláusula penal, la cual se hará exigible de manera unilateral sin necesidad de declaratoria judicial, cuando a juicio del Secretario competente, previo informe de supervisión, el contratista incurra en el incumplimiento del contrato. Esta cláusula penal se considerará como tasación anticipada de los perjuicios causados a EL ARRENDADOR, la que se estima en un diez (10%) del valor anual del contrato. **DÉCIMA SEXTA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN O SUBARRIENDO.** EL ARRENDADOR se reserva la facultad de aprobar la cesión del presente contrato. En los casos del subarriendo autorizado y que hace parte de la explotación comercial del inmueble, de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera, EL (LA) ARRENDATARIO(A), se compromete a mantener libre al **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** 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 y a impedir que se configure el derecho de renovación de que trata el artículo 518 del Código de

Cód. FO-ADMI-069	Formato	
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	Alcaldía de Medellín

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

Comercio, mediante la celebración de contratos de no más de dos (2) años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio. Cualquier conducta de EL (LA) ARRENDATARIO(A) contraria a esta estipulación que configure reclamación, indemnización o litigios con terceros, correrán por única cuenta y responsabilidad de EL (LA) ARRENDATARIO(A). **DÉCIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.** Son causales únicas y exclusivas para terminar anticipadamente el presente contrato dando lugar a la restitución inmediata del inmueble, las siguientes: a) El incumplimiento de cualquiera de las OBLIGACIONES de las partes; b) Cuando se comprobare que la documentación aportada para la adjudicación fuere fraudulenta; c) Por liquidación voluntaria de la persona jurídica de EL (LA) ARRENDATARIO(A); d) Por liquidación forzosa de EL (LA) ARRENDATARIO(A); e) Por no mantener vigente la garantía de este contrato; f) Por destrucción o deterioro del inmueble que haga imposible su utilización; g) Por las causales especiales de terminación anticipada previstas en este contrato; h) Por no ocupación del inmueble arrendado por parte de EL (LA) ARRENDATARIO(A), dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha de la suscripción del acta de entrega; i) El desuso mayor a doce (12) meses del inmueble en virtud del contrato de arrendamiento por parte de EL (LA) ARRENDATARIO(A), será causal para la terminación del mismo. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Después de transcurrido un (1) año de ejecución del plazo del presente contrato, solo EL (LA) ARRENDATARIO(A) queda facultado para solicitar la terminación anticipada; para el efecto, manifestará por escrito su interés de restituir el inmueble otorgado en arrendamiento con una antelación no inferior a seis (6) meses a la fecha de restitución proyectada; en este caso no habrá lugar a indemnización alguna. No obstante, para que proceda la solicitud de EL (LA) ARRENDATARIO(A), deberá encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones derivadas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Por ninguna otra causal no prevista en el contrato, ninguna de las partes podrá darlo por terminado unilateralmente. **DÉCIMA OCTAVA: RÉGIMEN LEGAL DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** Las partes dejan expresa constancia bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de este contrato, que no se encuentran incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad de que tratan la Ley 80 de 1993 y las demás disposiciones legales vigentes. **DÉCIMA NOVENA: PRIMA Y/O COMPENSACIÓN.** EL (LA) ARRENDATARIO(A) manifiesta que no tiene derecho a prima ni compensación alguna por la terminación del contrato, entrega del inmueble al vencimiento del plazo o por la ocurrencia de una, cualquiera de las causales de restitución del inmueble. **VIGÉSIMA: SUPERVISIÓN.** La vigilancia técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica sobre el presente contrato será ejercida por un servidor público designado mediante oficio por la Secretaría de Suministros y Servicios, el cual deberá velar por el

Cód. FO-ADMI-069	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADMI Minuta Contrato de Arrendamiento	

Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

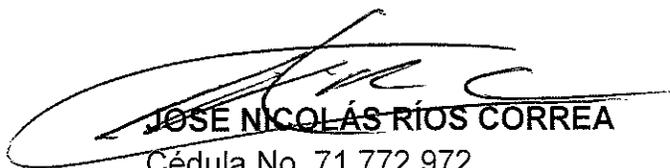
cumplimiento de las obligaciones contractuales e informar sobre su incumplimiento y de toda irregularidad que se presente sobre hechos imputables a EL (LA) ARRENDATARIO(A), que pueda causar perjuicios al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, como propietario del inmueble y cumplir con las demás disposiciones en materia de supervisión. **VIGÉSIMA PRIMERA: EL PROINDIVISO - JUNTA DE COMUNEROS.** Las partes conocen y así lo manifiestan, que el inmueble objeto del presente contrato pertenece a dos propietarios, quienes disponen de un porcentaje sobre él mismo, en proporción del cincuenta y uno por ciento (51%) para EL (LA) ARRENDATARIO(A) y del cuarenta y nueve por ciento (49%) para EL ARRENDADOR, que por lo anterior, es necesario estipular en documento aparte el régimen de administración del inmueble y la designación de una junta de comuneros. **VIGÉSIMA SEGUNDA: MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, de acuerdo con la Ley y para efectos del cumplimiento de las obligaciones de este contrato. **VIGÉSIMA TERCERA: VÍNCULO LABORAL.** EL ARRENDADOR no adquiere ningún vínculo o relación de carácter laboral con EL (LA) ARRENDATARIO(A) ni con el personal que él designe para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato. **VIGÉSIMA CUARTA: INDEMNIDAD:** EL (LA) ARRENDATARIO(A) deberá mantener libre al **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** 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. **VIGÉSIMA QUINTA: CLÁUSULA DE AUDITORIA INTERNA.** En ejercicio de la función de auditoría interna, la Secretaría de Evaluación y Control mediante comunicación suscrita por el Secretario de Despacho o los Subsecretarios, podrá requerir de EL (LA) ARRENDATARIO(A) toda la información relacionada con los aspectos técnicos, administrativos, financieros y legales del contrato, pudiendo ser necesario, inspeccionar los documentos, lugares o sedes donde se ejecute la prestación, según las técnicas de auditorías aplicadas. Los informes de auditoría interna son de uso reservado de la Secretaría de Evaluación y Control, el ordenador del gasto y señor Alcalde. La reticencia de EL (LA) ARRENDATARIO(A) a atender los requerimientos de la Auditoría interna serán sujetos de multa por mora en la entrega de información, con fundamento en el Decreto Municipal 2505 del 17 de Diciembre de 2013 y la Circular No. 002 del 10 de Enero de 2014, emitida por el Comité Técnico de Orientación y Seguimiento de la Contratación. **VIGÉSIMA SEXTA: PUBLICACIÓN:** De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 y con el artículo 223 del Decreto-Ley 019 de 2012, el presente contrato una vez perfeccionado, deberá ser publicado por parte del MUNICIPIO DE MEDELLÍN. **VIGÉSIMA SÉPTIMA: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO Y EJECUCIÓN.** El presente contrato requiere para su perfeccionamiento del otorgamiento y aprobación de la garantía por parte de la Unidad Administración de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Suministros y



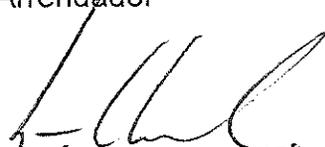
Contrato de Arrendamiento No. 4600077599

Servicios. **PARÁGRAFO:** La ejecución de este contrato queda supeditada a que se entregue el inmueble, tanto la cuota parte que debe entregar EL ARRENDADOR en condición de tal, como la cuota parte que le corresponde entregar a la Fundación San Vicente de Paúl como vendedora, todo a 1° de diciembre de 2018. **VIGÉSIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES:** Las notificaciones que cualquiera de las partes desee hacer a la otra, deben formularse por escrito a las siguientes direcciones: para EL (LA) ARRENDATARIO(A) en la carrera. 36B No.11 - 12, para EL ARRENDADOR en la calle 44 No. 52 - 165 Oficina 727. **VIGÉSIMA NOVENA: IMPUESTOS.** EL (LA) ARRENDATARIO(A) procederá a cancelar el impuesto de timbre si a ello hubiere lugar, así como cualquier otro impuesto y/o estampilla a que hubiere lugar con la legalización del presente contrato. **TRIGÉSIMA: DOMICILIO.** Para todos los efectos legales distintos de la competencia en materia judicial, se fija como domicilio el Municipio de Medellín.

Para constancia, se firma en la ciudad de Medellín, a los 26 NOV 2018



JOSÉ NICOLÁS RÍOS CORREA
 Cédula No. 71.772.972
 Secretario de Suministros y Servicios
 Municipio de Medellín
 Arrendador



SIMÓN ECHAVARRÍA MAZUERA
 Cédula No. 8.358.191
 Representante Legal
 D'GROUPE S.A.S.
 Arrendatario

Elaboró: Cristina Jimenez Márquez	Revisó: Edgar Mario Duque Ramírez	Revisó y Aprobó: Sergio Gaviria Vásquez	Revisó y Aprobó: Esteban Ramírez Vélez
Abogada Contratista Subsecretaría de Gestión de Bienes	Unidad Administración de Bienes Inmuebles	Subsecretario de Gestión de Bienes	Subsecretario de Selección de Proveedores

CERTIFICA

Que una vez revisados los registros en el Sistema Financiero SEVEN del Área de Tesorería, se encuentra que se recibió en las Cuentas del Banco Davivienda de la Corporación Taurina de Bogotá los siguientes valores:

FECHA EVENTO	FECHA CONSIGNACION	IMPUESTO ESPECTACULOS PUBLICOS	APROVECHAMIENTO ECONOMICO
10/02/2019	11/02/2019	\$ 194,199,518.00	\$ 303,339,647.00
17/02/2019	18/02/2019	\$ 46,888,064.00	\$ 73,239,155.00
24/02/2019	25/02/2019	\$ 126,803,700.00	\$ 198,067,379.00
TOTAL		\$ 367,891,282.00	\$ 574,646,181.00

Para constancia, se expide a los trece (13) días del mes de mayo de 2019.

Cordialmente,



WILLIAM CIFUENTES PERALTA