

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

Entre los suscritos a saber: Fredy Giraldo Reyes, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.524.363 de Versalles, domiciliado en, Cra 12 No 13-62, barrio Belén, La Unión Valle, propietario del local ubicado en Calle 14 No 11-67, barrio Belén, La Unión Valle, quien para efectos de este contrato se denominará **arrendador**, de una parte, y de la otra Alejandra Jiménez mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.073.512971 de Funza, Cundinamarca y quien para efectos de este contrato se denominará **arrendatario**, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del Código de Comercio y en especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. Objeto.** El arrendador se compromete a conceder el uso y el goce del local comercial ubicado en la calle 14 # 11-67, barrio Belén, municipio de La Unión Valle.

**SEGUNDA- Destinación.** El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollarán únicamente las siguientes actividades Comercializadora de productos preparados con Chontaduro y Borojó y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador salvo los casos señalados en el artículo 523 del Código de Comercio

**TERCERA- Precio del arrendamiento y Renta.** El presente contrato tendrá un valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000), que se pagarán dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes que se incrementará anualmente, con la renovación del contrato.

**CUARTA- Lugar y Forma De Pago:** El ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento en la cuenta de ahorros Davivienda No. 488419754673 y en caso de no ser posible, en la oficina del ARRENDADOR

**QUINTA. Duración del contrato.** El término de este contrato es de doce meses contados a partir del día uno (01) del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023), prorrogables automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con al menos treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas.

Cuando el arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato a su vencimiento, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato
2. Cuando el propietario necesita los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciará al arrendatario con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

**SEXTA- Indemnizaciones.** Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados según estimación de peritos y las demás indemnizaciones conforme al artículo 522 del Código de Comercio.

**SÉPTIMA- Subarriendo.** El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente el local, ni darles en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.

El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

#### **OCTAVA- Obligaciones del arrendatario.**

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Restituir el inmueble a **EL ARRENDATARIO** al terminar este contrato, o sus prórrogas, en el mismo estado en el que lo recibe.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes.

5. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble de forma compartida con los demás usuarios de los mismos (4 en total, lo que implica el 25% del valor de las facturas)

#### **NOVENA- Obligaciones del arrendador:**

1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a **EL ARRENDATARIO** en la fecha y condiciones establecidas en este contrato.

**DÉCIMA- Incumplimiento del contrato.** El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento.

**DÉCIMA PRIMERA- RECIBO Y ENTREGA:** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forma parte de este contrato y se obligan a conservarlo y restituirle en las mismas condiciones, especialmente en lo referente a la pintura general del inmueble. El ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble con eléctricas, sanitarias y estructurales en perfecto estado de funcionamiento y así deberá entregarlas a la terminación del contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA. REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiere hacer EL ARRENDATARIO serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere previa autorización escrita del ARRENDADOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia, El ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna a EL ARRENDATARIO aún en los casos en que aquellas hayan autorizado expresamente, ni EL ARRENDATARIO podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que El ARRENDATARIO instale en el inmueble no los podrá retirar y quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARÁGRAFO** No obstante lo dispuesto en esta cláusula EL ARRENDATARIO estará obligado a efectuar las reparaciones locativas, así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del código civil.

**DÉCIMA TERCERA- MÉRITO EJECUTIVO:** El ARRENDATARIO acepta como suficiente título ejecutivo el presente contrato de arrendamiento de manera que, si

quedare a deber al ARRENDADOR suma alguna por concepto de cánones de arrendamientos, pago e instalación de servicios públicos, sumas indemnizatorias y cláusula penal, este último podrá hacerlas efectivas sirviendo como recaudo ejecutivo el presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA- GESTIÓN DE COBRO:** En caso de retardo en el pago del canon mensual el ARRENDATARIO reconocerá al ARRENDADOR los gastos que por gestión de cobro se generen, sin que este pago signifique convalidación o consentimiento en la mora por parte del ARRENDADOR y sin menoscabo de las acciones que interpongan o deba instaurar la misma.

**DÉCIMA QUINTA- SUSPENSIÓN DE SERVICIOS:** EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable al ARRENDADOR para que, si incurren en mora en pago de cualquiera de los servicios Públicos, durante el término inicial o el de sus prórrogas, proceder de inmediato a la suspensión temporal o definitiva del servicio que esté en mora y no se le instalará hasta estar a paz y salvo con la misma.

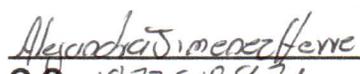
**DÉCIMA SEXTA- NOTIFICACIONES:** El ARRENDADOR recibirá notificaciones en la carrera 12 No 13-62, Barrio Belén de La Unión Valle y El ARRENDATARIO en la dirección del inmueble mencionado en este contrato.

**DÉCIMA SEPTIMA - CLAUSULAS ADICIONALES: EXCLUSION DE RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS:** El ARRENDATARIO se hará responsable de manera exclusiva por los daños y perjuicios que cause a terceros durante la vigencia de arrendamiento con ocasión del funcionamiento del establecimiento de comercio que resulte de su propiedad, sin que EL ARRENDADOR y el PROPIETARIO del inmueble deban responder solidariamente por reclamaciones e indemnizaciones por daños y perjuicios de tipo extracontractual.

En constancia de lo anterior El ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato con las firmas originales.

Para constancia se firma en La Unión Valle a un (01) días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

  
C.C. 6524363  
**ARRENDATARIO**

  
C.C. 1073512971  
**ARRENDADOR**