

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, 01 AGOSTO DE 2021

ARRENDADOR: VISION INTEGRAL INMOBILIARIA SAS. NIT. 901.060.944-2

ARRENDATARIO: GOFRU S.A.S NIT. 901486605-1

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: OFICINA UBICADA EN AV 5 NTE # 21 – 22 OFC 202 **EDIFICIO CENTRO VERSALLES** parqueadero #S1-10 PRIMER SOTANO ID PREDIAL **0000177374** de la ciudad de Cali (V).

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: En hoja anexa que hace parte integral del presente contrato de arrendamiento.

CUARTA: DESTINACION: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: la oficina de la empresa **GOFRU SAS**.

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: Un Millón Trescientos Cincuenta Mil Pesos MCTE (\$ 1.350.000) mensuales iva incluido, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden. Excepto que en la condición anterior se pacte como destinación, el arrendatario pagará también por cada mes al arrendador por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determina, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO:** Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una porción equivalente al IPC más 4 puntos. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SEPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pactado entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento en los Banco autorizados Avvillas cuenta corriente N°226-000321 a nombre de Visión Integral Inmobiliaria en

AV5 NTE # 21- 22

Edificio Centro Versalles Of 202

www.visioninmobiliariacali.com – gerencia@visioninmobiliariacali.com

Tel: (57) (2)3995853 - Cel.: 316-3045247

referencia se debe poner el NIT de la empresa o quien consigna el canon o Bancolombia Cuenta de Ahorros N°378-95131459 a nombre de Zita Lorena Gamboa Durango, representante legal de la Inmobiliaria. **PARAGRAFO: PORCION DE LA CLAUSULA.** Vencidos los cinco (5) de cada periodo mensual, el pago del canon de arrendamiento se recibirá con un recargo en calidad de sanción penal de la siguiente manera: entre el día sexto(6) y el día quince(15) de retardo se cargara el cinco por ciento (5%) sobre el valor del canon de arrendamiento, entre el día (15) de retardo se cargara el Cinco por ciento (10%) sobre el valor del canon de arrendamiento, entre el día dieciséis (16) y el día veintiocho (28) de retardo se cargara el diez por ciento (15%) y no se entenderán como prorrogas de plazo inicialmente pactadas, por lo que a partir del mencionado sexto (6) día se entenderá incumplido el contrato de arrendamiento y se podrá iniciar las acciones de restitución del inmueble y ejecutiva respectivas. **OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO:** Doce (12) meses que comienzan a contarse el día primero (01) de AGOSTO de 2021. **NOVENA: PRÓRROGAS:** Vencido el primer año de vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un año más. Vencido el segundo año de vigencia las prórrogas quedaran regidas por las disposiciones del Código de Comercio. **DECIMA: SERVICIOS:** Estarán a cargo del arrendatario los servicios públicos domiciliarios: ENERGÍA, RECOLECCIÓN DE BASURAS, ALUMBRADO PUBLICO, suscriptor No. **1411636**, TELEFO NO TIENE. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble. A cargo del arrendador estarán los siguientes servicios: Ninguno.

DÉCIMA PRIMERA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: los cuales se detallan en inventario adjunto. **DÉCIMA SEGUNDA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** Pagada por el arrendador, por concepto de cuota mensual de administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad junto con el Canon de arrendamiento. Este valor se reajustará automáticamente el día que la Asamblea de propietarios del Edificio lo apruebe, este aumento lo asumirá totalmente el arrendatario en cualquier fecha o periodo del año que se cause, sin necesidad de requerimiento alguno, el arrendatario estará obligado a pagar el reajuste señalado por la copropiedad. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria **DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al doble del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de

pena. 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 la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. **DÉCIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO:** El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco.

DÉCIMA QUINTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C + 4 puntos., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de Tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de Tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA SEPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley. **DÉCIMA OCTAVA:**

CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARÁGRAFO:** Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión. **DÉCIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO:** El

arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo, de no restituir el inmueble a paz y salvo por todo concepto, no se dará por terminado el contrato de arrendamiento y se seguirán causando los mismos hasta la fecha de entrega. **VIGESIMA: MEJORAS:** No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003. **VIGÉSIMA PRIMERA: DEUDORES SOLIDARIOS: STEFANIE DE JESUS ORTIZ ARRIETA CC 1.049.633.704 de Cali Y JUAN CARLOS CADAVID RUIZ C.C.1.143.833.072**

Por medio del presente documento me declaro deudor del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas a tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de las obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores, ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **GOFRU S.A.S NIT. 901486605-1** y sus respectivas causas habitantes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato. **PARÁGRAFO: CESIÓN DEL CONTRATO.** Los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive. **VIGÉSIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato el arrendatario faculta



expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles. Hoy 01 Agosto de 2021

Lois Enc Gembor D.

ARRENDADOR
VISION INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S
NIT No. 901.060.944-2
Representante legal

Stefanie Ortiz D

ARRENDATARIO
GOFRU S.A.S
NIT No. 901.486.605-1
STEFANIE DE JESUS ORTIZ
ARRIETA
CC 1.049.633.704 de Cali
Representante legal

Stefanie Ortiz D

DEUDOR SOLIDARIO
STEFANIE DE JESUS ORTIZ ARRIETA
CC 1.049.633.704 de Cali

Juan Carlos Cadauid Ruiz

DEUDOR SOLIDARIO
JUAN CARLOS CADAVID RUIZ
C.C.1.143.833.072 de Cali

AV5 NTE # 21- 22

Edificio Centro Versalles Of 202

www.visioninmobiliariacali.com – gerencia@visioninmobiliariacali.com

Tel: (57) (2)3995853 - Cel.: 316-3045247