

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COMERCIO



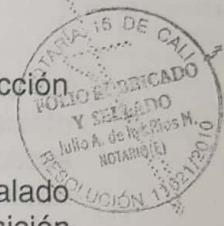

WALTER SANCHEZ LOZADA, de nacionalidad COLOMBIANA, con domicilio en la ciudad de CALI, de estado civil SOLTERO, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **16.630.457** de CALI, quien obra en nombre propio y apoderado en representación del señor **JORGE EDUARDO SANCHEZ FRANCO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **16.717.830** de CALI, que para efectos de este contrato se denominará el **Arrendador**, por una parte, y por la otra, **VICTOR JAIME RUIZ HERNANDEZ**, de nacionalidad COLOMBIANA, con domicilio en la ciudad de CALI, de estado civil, CASADO, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **1.130.637.319** de CALI, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el **Arrendatario**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento el siguiente bien inmueble: LA EDIFICACION CONSTA DE 3 PLANTAS, EN LA PRIMERA PLANTA CONSTA DE, 4 SALONES Y 3 CUBICULOS, COCINETA, 4 BAÑOS Y ZONA DE OFICIOS, EN EL SEGUNDO PISO 4 SALONES, 2 CUBICULOS, 3 BAÑOS, PATIO TERRAZA Y COCINETA Y EN EL TERCER PISO: 4 SALONES, 3 BAÑOS, PATIO TERRAZA, COCINETA Y BALCON, destinado para el uso de la institución de Enseñanza "**ASOCIACION EDUCATIVA VIDA Y SALUD**".

Segunda. – Régimen de Propiedad: El Inmueble descrito y alinderado en la Cláusula Primera del presente Contrato, el cual se encuentra ubicado en la carrera 39 # 9-62/68 urbanización los cambulos.

Tercera. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de **CUATRO MILLONES MENSUALES (\$4.000.000)** que sería del 1 de julio del año 2020, hasta el 31 de diciembre del 2020 y se reajustara el valor del canon a partir del 1 de enero a un valor de **CINCO MILLONES MENSUALES (\$5.000.000)**, hasta el 30 de junio de 2021. A partir de esta fecha el reajuste será acordado entre las partes y se dará en forma anual. No excediendo el reajuste permitido por el gobierno nacional. El Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en su lugar de residencia del Arrendador ubicadas **carrera 9 No 9-49 oficina 501 edificio Residencia Aristi Cali**.

Los cánones de arrendamiento serán cancelados dentro de los primeros (5) días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado. En una proporción igual a (de acuerdo a lo que convengan las Partes), sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste



fijado por la ley y serán cancelados en forma personal o en la siguiente dirección
carrera 9 No 9-49 oficina 501 edificio Residencia Aristi Cali.

Parágrafo 1: Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado.



Parágrafo 2: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Cuarta. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 12 meses contados a partir del 01 DE Julio DE 2020. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato, **TENIENDO EN CUENTA QUE LA PERMANENCIA EN LA OCUPACIÓN DEL INMUEBLE ÓSEA LA DURACIÓN DEL CONTRATO SERÁ MÍNIMO DE 5 AÑOS, TENINDO EN CUENTA LA FUNCIÓN COMO ENTIDAD EDUCATIVA Y PROMETIDA VERBALMENTE A UNA FUTURA NEGOCIACION DEL INMUEBLE.**

Quinta. – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las Partes y que forma parte integrante de este Contrato

Sexta. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

Parágrafo: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.



Séptima. – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo 1: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

Parágrafo 2: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Octava. – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del Parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al

Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.



Novena. - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

Parágrafo 2: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Décima. - Renuncia: El Arrendatario declara que no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Primera. - Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

Décima Segunda. - Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del

Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

Décima Tercera. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Cuarta. – Línea(s) Telefónica(s): El Inmueble se entrega en arrendamiento sin la(s) línea(s) telefónica(s) número(s) XXX El costo del servicio de discado local y de larga distancia nacional e internacional, así como el acceso y uso de otras redes de telecomunicaciones, será asumido en su totalidad por el Arrendatario.

Parágrafo: El Arrendatario no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica adicional o distinta a la(s) que trata esta Cláusula, sin la aprobación previa y escrita del Arrendador.

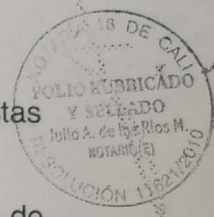
Décima Quinta. – Merito Ejecutivo : El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Sexta. – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Décima Séptima. – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso dado al Arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que para el efecto prevé la ley. Igualmente, el Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al

Arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligado a recibir el inmueble.



Décima Octava. – Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a (Indicar número de cánones) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Novena. – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Vigésima. – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Vigésima Primera. – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

Vigésima Segunda. – Coarrendatarios: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatarios a **LINA MARIA PALAO DOSMAN** de nacionalidad COLOMBIANA, con domiciliada en la ciudad de CALI, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número **1.144.169.654** de CALI y **LUCERO DOSMAN POSADA** de nacionalidad COLOMBIANA, con domicilio en la ciudad de CALI, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número **31.892.977** de CALI, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quienes declaran que se obligan de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración



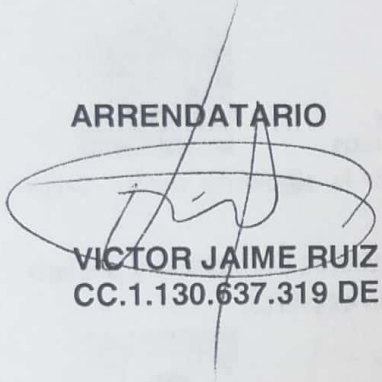
de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Cali el día 28 de agosto del 2020, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Parte

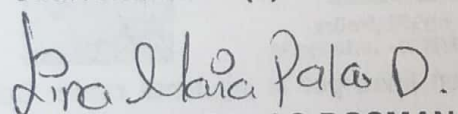
EL ARRENDADOR

WALTER SANCHEZ LOZADA
CC. 16.630.457 DE CALI

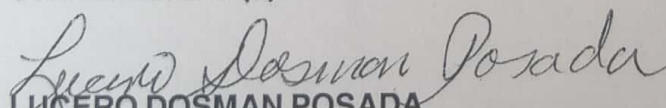
ARRENDATARIO


VICTOR JAIME RUIZ HERNANDEZ
CC.1.130.637.319 DE CALI

Coarrendatario (1):


LINA MARIA PALAO DOSMAN
CC.1.144.169.654 DE CALI

Coarrendatario (2):


LUCERO DOSMAN POSADA
CC.31.892.977 DE CALI



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



63442

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el once (11) de agosto de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Cali, compareció:
VICTOR JAIME RUIZ HERNANDEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1130637319 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



nbfu7c09xrpf
11/08/2020 - 12:08:02:927



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley

LUCERO DOSMAN POSADA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0031892977 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



nbph19rcrkff
11/08/2020 - 12:09:20:819



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley

LINA MARIA PALAU DOSMAN, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1144169654 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----

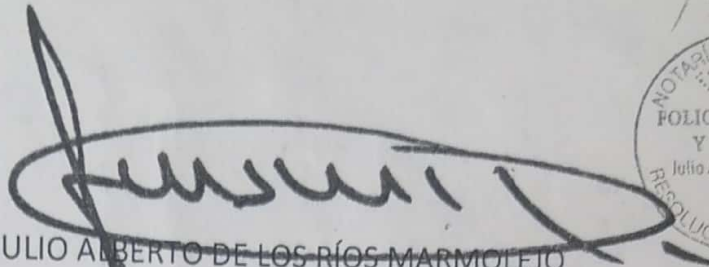


nb972cfro0zx
11/08/2020 - 12:10:29:135



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIO y que contiene la siguiente información RES # 02948 DE 18/03/2020.





JULIO ALBERTO DE LOS RÍOS MARMOLEJO
Notario dieciséis (16) del Círculo de Cali - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: nbfu7c09xrpj

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA 16 DE CALI