

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

CUIDAD Y FECHA:	ENVIGADO, JUNIO 27 DE 2023
ARRENDADOR(ES):	ORLANDO GUTIERREZ ZAPATA C.C 15.916.174
ARRENDATARIO(S):	PRIVIET COLOMBIA S.A.S NIT. 901.408.007-2
REPRESENTANTE LEGAL:	DANIEL MATEO VELEZ MARTINEZ C.C 1.152.224.650
DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):	HARINSON SMITH ARRIETA MONTES C.C 1.102.843.597
VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:	\$2.400.000 + IVA DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MAS IVA
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN:	NO APLICA
DIRECCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S):	CARRERA 33 # 39 SUR-11 de ENVIGADO ANTIOQUIA
FOLIO(S) DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:	N°001-178850 de MEDELLIN SUR
PLAZO:	12 MESES
FECHA DE INICIO:	01-07-2023
FECHA FINAL:	30-06-2024

CLÁUSULAS

PRIMERA – OBJETO: Mediante el presente contrato el(los) ARRENDADOR(ES) concede al (los) ARRENDATARIO(S) el goce del(los) inmueble(s) que se identifica(n) por su dirección, y/o folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, obligándose EL (LOS) ARRENDATARIO(S) a pagar un canon de arrendamiento mensual a favor del(los) ARRENDADOR(ES), así como a destinar el (los) bien(es) exclusivamente para **OFICINA**.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

LINDEROS: los linderos que identifican el inmueble son:

SEGUNDA – LEGISLACIÓN: El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio, Código Civil y demás normas concordantes, reglamentarias o complementarias vigentes.

TERCERA – FORMA DE PAGO: El(los)ARRENDATARIO(S) se obliga(n) a pagar al (los) ARRENDADOR(ES) en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días mensuales, es decir, entre el 01 y el 05 de cada mes, en la cuenta de ahorros # 10052241630 del banco BANCOLOMBIA, a nombre de ORLANDO GUTIERREZ, o a quien el(los) arrendador(es) autorice(n) o delegue(n) previamente y por escrito para recibir los dineros por dicho concepto. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del canon mensual de arrendamiento, el(los) ARRENDATARIO(S) reconocerá(n) y pagará(n) a favor del(LOS) ARRENDADOR(ES), los intereses de mora a la tasa máxima permitida por ley. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La mera tolerancia del(los) ARRENDADOR(ES) en aceptar el pago del precio del canon de arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

CUARTA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: En caso de que aplique pago por este concepto y no esté incluida en el valor del canon El(los) ARRENDATARIO(S) realizará(n) el pago anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes, así como los reajustes e incrementos a su valor, que posteriormente sean aprobados.

QUINTA – PRÓRROGAS: Si a la fecha de vencimiento del término inicial del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra de su intención de darlo por terminado con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, para los casos de contratos con vigencias iguales o superiores de seis (6) meses; o con una antelación no menor a un (1) mes a la fecha de vencimiento para los contratos con vigencias inferiores a seis (6) meses, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término del periodo de vigencia inicial.

SEXTA – REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Cada 12 meses de ejecución de este contrato, en sus prórrogas tácitas o expresas o de renovación en forma automática, el precio mensual del

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

arrendamiento se reajustará en un 100% del Índice de Precios al Consumidor decretado por el gobierno nacional para el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon más **UNO PUNTO CINCO (1.5) puntos porcentuales**.

SÉPTIMA – SERVICIOS PÚBLICOS: A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al(los) ARRENDATARIO(S) y hasta la fecha de su desocupación y entrega a total satisfacción del (los) ARRENADADOR(ES), serán a cargo de El(los) ARRENDATARIO(S) el pago de la respectiva Facturación de los servicios públicos con que cuenta el inmueble.

OCTAVA – OBLIGACIONES DEL(LOS) ARRENDATARIO(S): 1. Pagar el precio del canon arrendamiento y de cuota de administración, en caso de que sea su obligación, dentro del plazo y en los términos establecidos en el presente contrato. 2. Cuidar el(los) inmueble(s) y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o el desgaste natural, que fueren imputables al mal uso del(los) inmueble(s), o a su propia culpa, el(los) ARRENDATARIO(S) deberá(n) efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar oportunamente los servicios públicos domiciliarios, realizar los trámites y asumir los costos requeridos para su disfrute en la ejecución del presente contrato. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de Propiedad Horizontal, sus modificaciones o adiciones. 5. Notificar expresamente su deseo de terminar el presente contrato al(los) ARRENADORES(S), con tres (3) meses a la fecha de vencimiento, para los casos de contratos con vigencias iguales o superiores de seis (6) meses; o con una antelación no menor a un (1) mes a la fecha de vencimiento para los contratos con vigencias inferiores a seis (6) meses, o de cualquiera de su prórrogas, mediante el envío de comunicado escrito a través de servicio postal autorizado. 6. No Subarrendar y/o ceder el(los) Inmueble(es) sin contar con autorización, previa y expresa del(los) ARRENADADOR(ES). 7. Permitir previa notificación, la realización de visitas por parte del(los) ARRENADADOR(ES) y/o sus mandatarios, para verificar el estado del(los) bien(es) dados en arrendamiento. **OBLIGACIONES DEL ARRENADADOR:** 1. Entregar el(los) inmueble(s) dado(s) en arrendamiento al(los) ARRENDATARIO(S) en la fecha convenida. 2. Entregar con el(los) inmueble(es) los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido. 3. Pagar la cuota de administración si, el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal y si la misma está incluida en el valor del canon de arrendamiento. 4. Notificar expresamente su deseo de terminar el presente contrato al(los) ARRENDATARIO(S), con tres (3) meses a la fecha de vencimiento, para los casos de contratos con vigencias iguales o superiores de seis (6) meses; o con una antelación no menor a un (1) mes a la fecha de vencimiento para los contratos con vigencias inferiores a seis (6) meses, o de cualquiera de sus prórrogas, mediante el envío de comunicado escrito a través de servicio postal autorizado. 5. Realizar las reparaciones que de acuerdo con la ley sean de su cargo, para mantener el inmueble en condición de servir para los fines que ha sido tomado en arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

NOVENA – RECIBO Y ENTREGA: El(los) ARRENDATARIO(S) declara(n) que ha(n) recibido a su total satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de este contrato en la fecha indicada, en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al(los) ARRENDADOR(ES).

DÉCIMA – MEJORAS: El(los) ARRENDATARIO(S) no podrá(n) realizar ningún tipo de mejoras, adecuaciones o adiciones en el inmueble arrendado, distintas de las locativas sin el consentimiento previo, expreso y escrito del(los) ARRENDADOR(ES).

DÉCIMA PRIMERA – GOOD WILL O PRIMA: El(los) ARRENDATARIO(S) manifiesta(n) que no han pagado suma alguna por concepto de Good – Will o prima por el(los) inmueble(s) dado(s) en arrendamiento y en consecuencia no podrá(n) cobrar ningún dinero por estos conceptos al(los) ARRENDADOR(ES) a la terminación del contrato. Igualmente, estipulan expresamente las partes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación que eventualmente se realice del que se encuentre ubicado 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.

DÉCIMA SEGUNDA – CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las partes de lo pactado en este contrato, constituirá a la parte que incumpla, en deudor de la otra parte en una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento, según el monto vigente al momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y a los cuales renuncian los arrendatarios y deudores solidarios.

DÉCIMA TERCERA – REQUERIMIENTOS: El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora y a todo tipo de requerimiento previo para constituir su incumplimiento, así como al derecho de retención por cualquier causa.

DÉCIMA CUARTA – SUBARRIENDO Y CESIÓN: El(los) ARRENDATARIO(S) no está(n) facultado(s) para ceder o subarrendar el (los) inmueble(s), sin contar con la autorización previa y escrita del(los) ARRENDADOR(ES); so pena que el(los) ARRENDADOR(ES) pueda(n) dar por terminado el contrato de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble. El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) autoriza(n) y acepta(n) cualquier cesión del presente contrato que haga(n) el(los) ARRENDADOR(ES) para lo cual bastará la comunicación enviada por correo certificado al(los) ARRENDATARIO(S). La notificación se entenderá surtida desde la fecha de envío de la citada comunicación.

DÉCIMA QUINTA – EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: El(los) ARRENDADOR(ES) no asume(n) responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el(los) ARRENDATARIO(S) pueda(n) sufrir por causas atribuibles a terceros, o provenientes de sus empleados o dependientes, por robos, hurtos, o por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo, costo y obligación del(los) ARRENDATARIO(S) las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato.

DÉCIMA SEXTA – EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO: Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo del(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil, Código General del Proceso, Código de Comercio, y demás normas reglamentarias o complementarias. En caso de mora en sus obligaciones, el(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), reconocerá(n) al(los) ARRENDADOR(ES) intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, gastos de cobranza judicial en los cuales el arrendador por su cuenta o por medio de terceros deba incurrir en procura del pago del saldo adeudado, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal pactada por las partes. El(los) ARRENDADOR(ES) podrá(n) cobrar ejecutivamente el valor de los Cánones de Arrendamiento adeudados, cuotas de administración, los intereses de mora, la pena pactada en este contrato, los servicios públicos dejados de pagar y la indemnización de perjuicios bastando la sola afirmación y la presentación de este contrato que para tal efecto prestará mérito ejecutivo para exigir dichas obligaciones. **PARÁGRAFO:** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por medio de la jurisdicción ordinaria de Colombia.

DÉCIMA SÉPTIMA – ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribirse este contrato el(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), faculta(n) expresamente El(los) ARRENDADOR(ES) para ingresar al 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 y que la exposición al riesgo amenace la integridad física del bien o de sus vecinos.

DÉCIMA OCTAVA – DEUDORES SOLIDARIOS: Son deudores solidarios del presente contrato las personas así identificadas en el encabezado y/o firma del mismo, quienes se declaran deudores del(los)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

ARRENDADOR(ES), en forma solidaria e indivisible junto con el(los) ARRENDATARIO(S), de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas y tácitas y hasta la restitución material del inmueble a satisfacción del(los) ARRENDADOR(ES) y el pago total de las obligaciones pendientes. Responderá(n) por el cumplimiento y pago por concepto de cánones de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, gastos judiciales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el(los) ARRENDADOR(ES) a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; En caso de abandono del inmueble, cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrá hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR(ES) o a quien éste señale en la forma y términos señalados en este documento. Para este exclusivo efecto, el(los) ARRENDATARIO(S), otorga(n) poder amplio y suficiente a uno o cualquiera de los DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) al suscribir el presente documento.

DÉCIMA NOVENA –GASTOS E IMPUESTOS: El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) pagará(n) todos los gastos e impuestos que ocasione el presente contrato, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga o renovación llegado el caso, tales como el Impuesto al Valor Agregado.

VIGÉSIMA – ESPACIOS EN BLANCO: El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) faculta(n) expresamente al(los) ARRENDADOR(ES) para llenar en este documento los espacios en blanco, especialmente los relacionados con los linderos del inmueble, los cuales podrán ser indicados en el presente documento, o en escrito separado que hará parte integral del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA – CAUSALES DE TERMINACION: Las siguientes son causales justas de terminación del contrato en favor del ARRENDADOR(ES), estableciéndose que en caso de violación o incumplimiento de cualquiera de ellas por parte del(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), el(los) ARRENDADOR(ES) podrá(n) exigir el(los) ARRENDATARIO(S) la entrega del inmueble sin necesidad de desahucio, pago de indemnización o penalidad alguna, ni de los requerimientos previstos en la ley: (i) La cesión o subarriendo del inmueble objeto del presente contrato sin previa autorización expresa y escrita del arrendador; (ii) El cambio de destinación del inmueble; (iii) El no pago del Canon de Arrendamiento y de la cuota de administración dentro del término previsto en el presente contrato; (iv) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o para la salud de sus habitantes; (v) La realización de mejoras, modificaciones o ampliaciones del inmueble sin autorización previa, expresa y escrita del arrendador, así como la realización de mejoras, modificaciones o ampliaciones del inmueble sin el cumplimiento de los requisitos legales tales como licencias de construcción y permisos, entre otras autorizaciones necesarias

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

que deban ser expedidas por las autoridades competentes; (vi) La carencia de los permisos y licencias exigidos por las autoridades para el ejercicio de la actividad y apertura del inmueble conforme a la destinación señalada en el presente contrato; (vii) La mora en el pago de las cuentas de los servicios públicos que generen suspensión de los mismos por parte de la entidades prestadoras del servicio; (viii) La modificación de las instalaciones de los servicios públicos; (ix) Impedir, por causas imputables al arrendatario, que el arrendador y/o el propietario asegure el inmueble; (x) El abandono del inmueble; (xi) Incumplir las disposiciones normativas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, en caso de que el inmueble esté sometido a él; (xii) Las demás previstas en la ley.

VIGÉSIMA SEGUNDA – LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION ALTERRISMO: Las partes garantizan que ni ellas, ni sus socios, accionistas, ni vinculados o beneficiarios reales: (i) han estado, se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (ii) no tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados o condenados por narcotráfico, financiación al terrorismo, ni lavado de activos; y, (iii) sus bienes, negocios y los recursos con los que cumplirán el presente Contrato, al igual que los de sus accionistas, si aplica, provienen de actividades lícitas. Cada una de las partes se obliga a notificar de inmediato a su contraparte cualquier cambio a las situaciones declaradas en el presente numeral, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar. No obstante lo anterior, en el evento en que alguna de las partes, o cualquiera de sus socios, accionistas, vinculados o beneficiarios reales sean incluidos por cualquier causa en dichos listados, o se encuentren bajo cualquier tipo de investigación que razonablemente pueda conducir a ello, su contraparte podrá terminar anticipadamente este contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna.

VIGÉSIMA TERCERA – AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO y los **DEUDORES SOLIDARIOS** autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a **EL ARRENDADOR** y a la compañía ASEGURADORA elegida por **EL ARRENDADOR** para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario o subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. A su vez, declaramos que hemos leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptamos la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella. **PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO** y los **DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)** manifiestan conocer y aceptar desde ahora, la póliza de seguro de arrendamiento expedida por la compañía ASEGURADORA elegida por **EL ARRENDADOR**, así como las sumas de dinero que eventualmente se llegarán a causar como indemnización a favor de el arrendador con ocasión del incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato de arrendamiento. En el evento en que la ASEGURADORA indemnice el incumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** y los **DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)** se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL

N.73501

compañía ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de **EL ARRENDADOR** como resultado del incumplimiento, entendiendo que ha operado una subrogación legal de todos los derechos, acciones y privilegios, en los términos de los artículos 1036 y s.s. del Código de Comercio, art. 1096 de la misma fuente normativa, arts. 1666 a 1671 del Código Civil y demás normas concordantes. (2) Pagar y reconocer honorarios de cobranza, en etapa judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas, así como las ocasionadas por el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de **EL ARRENDATARIO**.

Para constancia se firma por las partes, el 01 de JULIO de 2023 y declaramos que hemos recibido copia del presente contrato.

EL(LOS) ARRENDADOR(ES):

Firma _____
Nombre: **ORLANDO GUTIERREZ ZAPATA**
C.C. **15.916.174**
Dirección: **CARRERA 33 # 39 SUR-07 INTERIOR 201**
Ciudad: **ENVIGADO ANTIOQUIA**
Teléfono **4483166 – 2764090 – 317 5644593**
Correo electrónico: **gerencia@ogzcomunicaciones.com**

Huella índice derecho



EL (LOS) ARRENDATARIO(S):

Firma _____
Nombre: **PRIVIET COLOMBIA S.A.S**
N.I.T. **901.408.007-2**
Rep. Legal: **DANIEL MATEO VELEZ MARTINEZ**
C.C. **1.152.224.650**
Dirección: **CALLE 69 SUR # 46-55 LOCAL 102**
Ciudad: **SABANETA ANTIOQUIA**
Teléfono **312 2244833**
Correo electrónico: **contacto@priviet.co**

Huella índice derecho



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL
N.73501**

DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):

Huella índice derecho

Firma

Nombre: HARINSON SMITH ARRIETA MONTES
C.C. 1.102.843.597
Dirección: CALLE SUR # 35-340
Ciudad: SABANETA ANTIOQUIA
Teléfono 300 8006186 - 3210447
Correo electrónico: gerencia@priviet.co

