

Fernando Cancino Restrepo

C.C No. 16.359.459.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

FERNANDO CANCINO RESTREPO identificado con la C.C. No. 16.359.459 Expedida en Tuluá Valle del Cauca, quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el “**ARRENDADOR**”, por una parte, y por la otra, **CALES Y FERTILIZANTES QUIMICOS S.A.S (EN ADELANTE CALFERQUIM S.A.S)** identificado con el NIT No. 815.000.541-1, sociedad representada por **GLORIA PATRICIA OREJUELA RESTREPO** identificada con la C.C No. 31.498.675., quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará en adelante “**EL ARRENDATARIO**”; manifestaron que han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, en adelante denominado “**FINCA VILLA LETTY EN SU TOTALIDAD LA CUAL COMPRENDE FINCA, CASA Y BODEGAS**”, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – Objeto: Por medio del presente Contrato, EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento AL ARRENDATARIO el siguiente bien inmueble ubicado en: Finca Villa Letty, Vereda Montegrande de San Pedro V., la cual comprende el arrendamiento de la finca en su totalidad es decir, finca, casa y bodegas., destinado para el establecimiento de comercio denominado CALFERQUIM S.A.S., y para su vivienda si así lo disponen.

SEGUNDA. – Canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual será la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS M.CTE (\$15.000.000). El Arrendatario pagará anticipadamente el canon al arrendador dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. El valor del canon de arrendamiento será reajustado cada año en una proporción acordada de mutuo acuerdo por las partes.

Parágrafo Primero: 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.

TERCERA. - Duración del contrato: El presente contrato tendrá una duración inicial de un (1) año contados a partir del 01 de JULIO de 2022 y hasta el 01 JULIO de 2023, No obstante, lo anterior el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por períodos consecutivos iguales a la inicial, si ninguna de las Partes dentro de los tres (03) meses anteriores al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

CUARTA – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble ubicado en Finca Villa Letty, Vereda Montegrande de San Pedro V., en perfecto estado para su uso.

PARAGRAFO: El Arrendatario y el arrendador, acuerdo que debido a la premura del presente contrato y los predios que abarcan (bodegas), se realizará un descuento al arrendatario sobre el valor del canon de arrendamiento pactado SOLO mientras las bodegas de la Finca Villa Letty con desocupadas en su totalidad. Es decir, que al momento en que las bodegas progresivamente le sean entregadas al arrendatario se normalizara el canon aquí pactado.

QUINTA - 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

Fernando Cancino Restrepo

C.C No. 16.359.459.

en su totalidad por éstos. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil, Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

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 el Arrendatario por las mejoras realizadas sin previa autorización. 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.

SEXTA – 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, esto es energía, gas y agua.

SÉPTIMA – Destinación: EL ARRENDATARIO, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el funcionamiento de local comercial. 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 válidamente 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 y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos 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.

OCTAVA - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) 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, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes al último (1) mes, 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 Primero:** 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 cumplan con lo que le corresponde. **Parágrafo Segundo:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras la Arrendadora no haya entregado a paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Fernando Cancino Restrepo

C.C No. 16.359.459.

NOVENA – Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) 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.

DECIMA– Incumplimiento y Terminación del Contrato: 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 ella elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de local comercial. Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por parte del Arrendador: Por muerte o desaparecimiento debidamente comprobado de alguna de las partes intervinientes en el Contrato, Por decisión Judicial o requerimiento administrativo de cualquier autoridad, Por incumplimiento de cualquiera de las partes, caso en el cual el contrato se podrá terminar de inmediato y por ende la parte incumplida, deberá cancelar la respectiva clausula penal, las previstas en el Artículo 22 de la Ley 820 de 2003; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 24 de la misma Ley, Y las demás contenidas en especial en el Art. 2008 del Capítulo IV del Código Civil Libro 4.

DÉCIMA PRIMERA – 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 SEGUNDA – Merito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconocen y aceptan que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario, a favor del Arrendador el pago del equivalente a dos (02) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento que pagarán al Arrendatario a favor del Arrendador a título de multa por el incumplimiento 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 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.

DÉCIMA TERCERA – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en partes iguales por el arrendatario.

DÉCIMA CUARTA– 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

Fernando Cancino Restrepo

C.C No. 16.359.459.

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 y el pago de una indemnización equivalente al valor de un (2) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este Contrato. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligada a recibir el inmueble.

DÉCIMA QUINTA – 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 las obligaciones contraídas en este Contrato.

DÉCIMA SEXTA – 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.

DECIMA SEPTIMA-PROHIBICIÓN DE TOMAR CREDITOS: Se prohíbe expresamente tomar créditos con los recibos de servicios públicos, tales como agua, energía, y gas domiciliario (créditos como: CrediUno, Brilla o cualquier otra entidad de crédito que financie con los recibos de servicios públicos)

En constancia de lo anterior, se suscribe en Tuluá, Valle a los veinticuatro (24) días del mes de junio de 2022 en dos ejemplares de igual valor, para cada una de las partes.

EL ARRENDADOR

FERNANDO CANCINO RESTREPO.

C.C. No. 16.359.459 Expedida en Tuluá Valle del Cauca.

EL ARRENDATARIO,

Gloria R Orejuela



CALES Y FERTILIZANTES QUÍMICOS S.A.S (EN ADELANTE CALFERQUIM S.A.S) identificado con el NIT No. 815.000.541-1, sociedad representada por GLORIA PATRICIA OREJUELA RESTREPO identificada con la C.C No. 31.498.675.