MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

Lugar y fecha de celebración del contrato: Cali, (Valle) Noviembre 15 de 2021	
Arrendador: YAMILE VICTORIA RODRIGUEZ	**Identificación** C.C. 29.122.238 de Cali
Arrendatario: CORPORACIÓN PSICOPEDAGÓGICA DEL VALLE y actuando representación **LUZ EDITH VICTORIA RODRÍGUEZ**	**Identificación** C.C. 66.919.219 de Cali
Deudor Solidario: BLANCA SULDERI RODRÍGUEZ	**Identificación** C.C 31.219.841 de Cali
Dirección del Local Comercial: CARRERA 25 No. 86 11 BARRIO / TALANGA.	
Canon: CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.300.000) MENSUALES.	
Fecha de Pago: MES ANTICIPADO	
Término de duración: UN (1) AÑO	**Fecha de iniciación:** 03 Enero de 2022

Entre los Suscritos a saber de una parte **LUZ EDITH VICTORIA RODRÍGUEZ,** identificado con **C.C No. 66.919.219** de Cali; domiciliado en el municipio de Santiago de Cali; Dirección residencial: Calle 71C # 26 -71 B/ Oasis de Comfandi; Email: liceopsicopedagogico@hotmail.com,Teléfonos: 3164754721 - 315 2750134 actuando en representación legal de la compañía **CORPORACIÓN PSICOPEDAGÓGICA DEL VALLE** quien para los efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**; y por la otra, **YAMILE VICTORIA RODRÍGUEZ** propietaria del inmueble, identificada con cédula de ciudadanía **No. C.C. 29.122.238** expedida en Cali y quien en el presente contrato se denomina **EL ARRENDADOR,** se ha celebrado el contrato de arrendamiento estipulado en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.-OBJETO DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR da en arrendamiento al **ARRENDATARIO** el goce del bien inmueble comercial, ubicado la carrera 25 No. 86 -11. Cuenta con instalaciones hidráulicas, eléctricas, de alcantarillado, gas, internet, línea telefónica, recolección de basuras y alumbrado público. El inmueble dado en arrendamiento se encuentra en perfecto estado (usado) cuyos componentes corresponden a un edificio de cuatro pisos en ladrillo limpio y estructura a la vista, incluye un semisótano, distribuidos así, 1. Primer Piso: cuenta con área administrativa, zona de cafetería, dos aulas de sistemas adecuadas con aire acondicionado, dos salones adecuados, con dos baños y dos lavamanos internos en cada aula y patio interno. 2. Segundo Piso: tres salones adecuados, dos áreas administrativas, dos baterías sanitarias. 3. Tercer Piso. Tres salones adecuados, dos áreas administrativas, dos baterías sanitarias. 4. Cuarto Piso: tres salones adecuados, un área para laboratorio, un área administrativa, dos baterías sanitarias. 5. Semisótano: un salón adecuado, un aula múltiple, una zona para adecuar como biblioteca. Las ventanas todas cuentan con vidrio y rejas metálicas, el piso es tablón rojo de alfa en todos sus cuatro pisos buen estado, escaleras internas con pasamanos ambos lados y externas; excepto en el semisótano, su piso es esmaltado en cemento gris con blanco. Son linderos del inmueble donde se encuentra ubicado en bien inmueble de arrendamiento: los siguientes (los de la escritura pública No. 0618 del 05-05-2017 otorgada por la notaría diecisiete del círculo notarial de Santiago de Cali, certificado de tradición no. 370-637374 de Cali 3) KR 25 # 86 - 11 (DIRECCION CATASTRAL) 2) CARRERA 25 #86-11 BARRIO TALANGA. 1) LOTE SECTOR 7 URBANIZACION CIUDAD TALANGA COMFENALCO O LOTE NO.L1 MZ. C CALLE 86 # 24Q-17. Además de las anteriores estipulaciones los arrendatarios autorizan AL ARRENDADOR, de conformidad con la Ley 46 de 1923, Art. 18 para llenar los espacios vacíos que hayan quedado en este documento y para incluir, completar o aclarar los linderos del inmueble, obligándose a restituirlo al vencimiento o terminación del contrato, en el mismo estado en que se encuentra.

SEGUNDA.-VALOR DE CANON DE ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento mensual pactado mediante el presente contrato asciende a la suma de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL DE PESOS M/CTE ($5.300.000.oo),** para un valor total del contrato de arrendamiento de SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($63.600.000). El arrendatario se obliga a pagar al arrendador en la siguiente forma: a) una primera cuota de CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.300.000) en el mes de Enero de 2022 menos los descuento de Ley. b) Una segunda cuota de CINCUENTA Y TRES MILLONES PESOS M/CTE (53.000.000) en calidad de pago anticipado por concepto de diez (10) meses de arrendamiento en el mes de marzo de 2022, menos los respectivos descuentos de Ley. c) y una tercera cuota por el mes restante la suma de CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.300.000) en

Escaneado con CamScanner

el mes de diciembre de 2022. Así mismo en incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento la parte ARRENDADOR dará por terminado el contrato de arrendamiento y podrá exigir la entrega del inmueble arrendado, facultará AL ARRENDADOR para hacer cesar el presente contrato de arrendamiento y hacer exigir judicial o extrajudicialmente la restitución y entrega del inmueble dado en calidad de arrendamiento. **PARÁGRAFO:** El inmueble se entrega en arriendo solamente para ser utilizado para la prestación de servicios educativos y culturales.

TERCERA.–TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO. El término del arrendamiento es de un (1) año contado a partir del tres (03) de enero del dos veintidós (2022). Renovable por mutuo acuerdo, si ninguna de las partes ha dado aviso de terminación a la otra con la antelación no inferior a 180 días al vencimiento aquí pactado. **PARÀGRAFO PRIMERO-** PRORROGAS: El contrato se entenderá renovado por el mismo período inicial, si ninguna de las partes diere aviso por escrito a la otra parte.

CUARTA.-DESTINACIÓN DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado para el funcionamiento de la sede de un establecimiento de comercio de su propiedad, destinado exclusivamente a la actividad de comercio en pro a la educación y a la cultura, fomentada por la **CORPORACIÓN PSICOPEDAGÓGICA DEL VALLE** y no podrá cambiar dicha destinación, pues se entenderán lesionados los derechos de **EL ARRENDADOR** y en el evento de que esto ocurra **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir entrega inmediata del inmueble arrendado igualmente habrá lugar a la correspondiente indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDADOR** prohíbe expresamente **AL ARRENDATARIO** dar al inmueble destinación con fines ilícitos como los contemplados en el literal b) del PARÁGRAFO del artículo 3 del DECRETO 180 de 1988 y en el artículo 34 de la ley 30 de 1986, y en consecuencia **EL ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar armas o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o para que en él se elabore o almacene, venda o use drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él, y en caso que ocurriera dentro del misma enfermedad infectocontagiosa, serán de él los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. No podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, salvo los casos señalados en el articulo 523 del C Co .

QUINTA.- SERVICIOS PÚBLICOS. EL ARRENDATARIO cancelará el pago del consumo mensual de los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas, recolección de basuras, línea telefónica e internet, pagados directamente por éstos sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Así mismo **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costas o multas que las empresas respectivamente o cualquier autoridad imponga por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los servicios causado durante la vigencia de este contrato e indemnizará a **EL ARRENDADOR** por los perjuicios que tales infracciones u omisiones puedan causarle. **PARAGRAFO PRIMERO-** 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. **PARAGRAFO SEGUNDO-** 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. **PARAGRAFO TERCERO-** Los servicios de celaduría, recolección de basuras, y los que por ocasión del giro de los negocios del **ARRENDATARIO** se llagaran a instalar en el local, serán por cuenta y pagadas directamente por **El ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO CUARTO- EL ARRENDATARIO** deberá encargarse de cancelar los servicios adicionales o suplementarios instalados por su propia cuenta y liberar de cualquier obligación emanada de estos al **ARRENDADOR.**

SEXTA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO estará obligado a efectuar las reparaciones para mantener el inmueble en el estado adecuado. De igual manera, se verá en la obligación de realizar las reparaciones locativas y necesarias que den lugar por él, al mal uso o intención deliberada de los estudiantes o personal que comparezca a las zonas que son objeto de arrendamiento en el presente contrato. Así mismo, serán obligados específicamente a: **1)** Conservar la integridad del inmueble y las cosas anexas a este dadas en arrendo. **2)** Cancelar el canon de arrendamiento de manera completa y en las fechas estipuladas en el presente contrato. **3)** A no realizar reparaciones sin la autorización expresa de la parte **ARRENDADORA. 4)** A restituir el local comercial a la terminación del contrato en el mismo estado en que se le fue entregado (pintado, aseado y en igualdad de condiciones al momento de la entrega y poniéndolo a disposición del arrendador. **5)** A no guardar o permitir guardar en el inmueble, materiales u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo **6)** Hacer excavaciones en el piso, paredes, muros o cielorrasos. **7)** Conectar aparatos

Escaneado con CamScanner

que causen daños daño en las instalaciones y acometidas eléctricas o hidráulicas. **8)** A pagar las sanciones, costos y multas que cualquier autoridad como Juntas Comunales u otras entidades que impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos, por no haber pagado oportunamente tales servicios u otras circunstancias que se encuentres fuera de la órbita del arrendador. **PARÁGRAFO-**Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede si lo considera conveniente hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO** pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados y con la constancia expedida por la correspondiente entidad de que fueron pagados por **EL ARRENDADOR**.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. 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

OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO- El incumplimiento de una de las cláusulas u obligaciones estipuladas en el presente contrato a cargo de las partes, dará derecho a la parte cumplida para dar por terminado el mismo, sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, así como también para demandar la restitución del inmueble y la correspondiente indemnización o multa igual al valor de seis (6) cánones mensuales de arrendamiento. Indemnización que se produce también si la parte **ARRENDATARIA** omite notificar por escrito la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercio con una antelación igual a seis (6) meses antes del vencimiento de la inicial o de cada una de sus prorrogas.

NOVENA.-CAUSALES DE TERMINACIÓN. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos. **1)** Cuando **EL ARRENDATARIO** no cancele los cánones o los reajustes dentro del plazo estipulado. **2)** Cuando no otorgue el valor económico correspondiente a la parte **ARRENDATARIA** para el pago de los servicios públicos. **3)** Cuando se subarriende el inmueble, se ceda, o se le dé una destinación distinta a la pactada en el contrato. **4)** Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **5)** Por haber sufrido engaño en la información que sirvió de base para la celebración del contrato de arrendamiento, por la falsificación de las firmas, o suplantación de personas, lo cual dará derecho al arrendador, además de la terminación del contrato y el cobro de indemnización a la iniciación de la correspondiente acción penal, 6) Por venta del inmueble objeto de contrato, para lo cual el **ARRENDADOR** concederá a la parte **ARRENDATARIA** un tiempo prudencial de 6 (seis) meses para la consecución de un nuevo local, sin que esto se entienda como una desmejora de los derechos del **ARRENDATARIO**, renunciando desde ya este a exigir judicial o extrajudicialmente cualquier indemnización por este concepto.

DÉCIMA.- GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga o de renovación llegado el caso, tales como autenticación de firmas, papelería, impuestos de timbre, etc.

DÉCIMA PRIMERA.-CONSTANCIA DE RECIBO DEL INMUEBLE. El arrendatario manifiesta que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado de conservación y funcionamiento, de acuerdo con la relación de sus elementos e instalaciones que consta en escrito separado, el cual se considera parte integrante de este contrato.

DECIMA SEGUNDA.-EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que los **ARRENDATARIOS** como estudiantes, planta de personal y en general todas las personas que comparezcan al inmueble objeto del presente contrato que puedan sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por siniestros causados por terremotos, incendios, inundación o terrorismo.

DÉCIMA TERCERA.- RENUNCIA A EXIGIR MEJORA ALGUNA. Desde la suscripción del presente contrato de arrendamiento, el **ARRENDATARIO** renuncia a exigir de manera judicial o extrajudicial, retribución económica o indemnización alguna por concepto de Good Will cuando hubiese realizado instalación de accesorio o implemento adicional tales como: como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas, sistema de seguridad, a los iniciales contenidos en el local comercial, toda vez que esto lo hace por liberalidad de este y no estará en la obligación el **ARRENDATARIO** de otorgar suma económica alguna por dicho concepto.

DÉCIMA CUARTA.- INSPECCIÓN AL LOCAL COMERCIAL OBJETO DE CONTRATO. EL ARRENDADOR, se reserva el derecho a poder realizar inspección a la parte determinada como objeto del presente contrato, de manera propia o designando a un tercero, con el fin de verificar las condiciones del mismo, tendientes a verificar la estructura y estética del mismo, sin que se entienda un menoscabo en los derechos del **ARRENDATARIO.**

DÉCIMA QUINTA.- DEUDOR SOLIDARIO. La suscrita: **BLANCA SULDERI RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía **C.C No.31.219.841** de Cali, por medio del presente se declara deudor solidario del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO LA CORPORACIÓN PSICOPEDAGÓGICA DEL VALLE NIT.**

Escaneado con CamScanner

900.220.720-5 de Cali, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto del periodo inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas y hasta la restitución real del local comercial arrendado por concepto de: Arrendamientos dejados de pagar, pago de servicios públicos y reconexiones, indemnizaciones, daños en el inmueble, clausulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del presente contrato de arrendamiento, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente desde ahora. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del local comercial el deudor solidario pueda hacer la entrega real del mismo al **ARRENDADOR** o a quien este designe, bien sea judicial o extrajudicialmente.

DÉCIMA SEXTA.- MÉRITO EJECUTIVO. El **ARRENDATARIO** y el **DEUDOR SOLIDARIO** declaran de manera expresa que reconoce y acepta que el presente contrato presta merito ejecutivo para ser exigido su cumplimiento y las obligaciones que del mismo deriven de manera judicial o extrajudicial.

DÉCIMA SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES. Las notificaciones para el presente contrato se harán para el **ARRENDATARIO: LUZ EDITH VICTORIA RODRIGUEZ C.C No. 66.919.219** de Cali, en Dirección residencial: Carrera 3BN # 71C -26 B/ Oasis de Comfandi; Email: liceopsicopedagogico@com, Teléfonos: 6656575 - 315 4133154. **DEUDOR SOLIDARIO: BLANCA SULDERI RODRIGUEZ C.C No. 31.219.841** de Cali, y por la parte **ARRENDADOR YAMILE VICTORIA RODRIGUEZ**, dirección de notificación: Carrera. 25 # 86 - 11 B/Talanga de Santiago de Cali, Email: lliceosagradocorazon2013@gamil.com Teléfono: 3451841 – 300 3501660 **PARÁGRAFO-** Se obligan las partes a informar ante cualquier cambio en la información suministrada para las notificaciones, so pena de entenderse esta como causal de mala fe. **CLAUSUAL ADICIONAL 1:** Se obliga el **ARRENDATARIO** desde el tres (03) de enero de 2022 a velar por la integridad del local y sus elementos anexos o complementarios.

DÉCIMA OCTAVA.-SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las partes aceptan solucionar sus diferencias por trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Camara de Comercio de Cali. En el evento que la conciliación resulte fallida, se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal arbitral el cual fallará en derecho, renunciando a hacer sus pretensiones ante los jueces ordinarios, este tribunal se conformara conforme a las reglas del centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio de Cali quien designara los árbitros requeridos conforme a la cuantía de las pretensiones del conflicto sometido a su conocimiento.

DÉCIMA NOVENA.-PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION: El presente contrato de arrendamiento, se perfecciona con las firmas de las partes. Para su ejecución no se necesita requerimiento adicional. -

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma a los quince (15) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021), en Cali, Valle del Cauca.

PARTE ARRENDADORA:

YAMILE VICTORIA RODRÍGUEZ
No. 29.122.238 de Cali

PARTE ARRENDATARIO:

CORPORACIÓN PSICOPEDAGÓGICA DEL VALLE
NIT. 900.220.719-5
REPRESENTADO POR LUZ EDITH VICTORIA R.
No. C.C 66.919.219 de Cali

DEUDOR SOLIDARIO:

BLANCA SULDERI RODRÍGUEZ
No. C.C 31.219.841 de Cali

Escaneado con CamScanner