MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO

Entre los suscritos a saber: JAIRO CRUZ BOLAÑOS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.743.912 de Cali-valle, domiciliado en Santiago de Cali, con dirección de residencia, CL 57 2FN- 63 propietario de los inmuebles con matricula inmobiliaria:**1. Matricula inmobiliaria**: 370-1010825 urbanización invicali desepaz- CRA 25 # 122-18. Que consta de 4 pisos, que se distribuyen así, en el primer piso: 3 oficinas, 11 baños, 11 bebederos 4 salones, enfermería, un depósito para aseo y otro de materiales, en el 2º piso: 4 salones, 3 oficinas, 4 baños, 4 bebederos, 4 orinales, 1 sala de sistemas, un espacio para depósito de libros y dos cuartos de materiales, en el 3°piso: 6 salones, una tienda escolar, 8 baños y 8 bebederos y el 4º piso con 1 auditorio, 1 cocina, 3 baños, 3 bebederos y zona libre Todo dotado y adecuado para prestar el servicio educativo. Quien para efectos de este contrato se denominará **arrendador**, de una parte, y de la otra LILIANA VARELA MUÑOZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.118.285.661 de Yumbo – Valle, presidenta de la FUNDACION MANOS QUE CREAN SUEÑOS CON NIT N° 900294173-1 y quien para efectos de este contrato se denominará **arrendatario,** se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del Código de Comercio y en especial por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto. El arrendador** se compromete a conceder el uso y el goce de los inmuebles descritos anteriormente. **SEGUNDA: Precio del arrendamiento y Renta**. El presente contrato tendrá un valor mensual por los inmuebles descritos de once millones doscientos cincuenta y tres mil pesos el cual será pagado en rentas mensuales doce millones seiscientos mil pesos ($12.600.000) que se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, cuyo valor será ajustado año a año de acuerdo con el índice de precios fijado. **TERCERA Destinación. El arrendatario** se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento comercio en el cual se desarrollarán únicamente la actividad de servicio educativo, y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador salvo los casos señalados en el artículo 523 del C Co. **CUARTA. Duración del contrato.** El termino de este contrato es de 36 meses contados a partir del día en que se firme el contrato con la secretaria de educación, prorrogables automáticamente por el mismo termino del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, 2 meses de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas. Cuando el arrendatario haya ocupado no menos de tres años consecutivos el inmueble de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:1.Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.2.Cuando el propietario necesita los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.3.Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciara al arrendatario con no

menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente. **QUINTA. Subarriendo**. El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles en forma que lesione los derechos del arrendador una destinación distinta a la prevista en el contrato. **SEXTA. Obligaciones del arrendatario**. 1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato. 2. Restituir el inmueble a **EL ARRENDATARIO** al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe. 3. Efectuar las reparaciones locativas. 4. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes.5. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, acueducto, gas, Internet y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble. **SEPTIMA. Obligaciones del arrendador:** 1. 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 las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento. **NOVENA. 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.

Para constancia se firma en Santiago de Cali a los 5 días de enero del 2024

JAIRO CRUZ BOLAÑOS
C.C 16743912 de Cali –Valle
ARRENDADOR

LILIANA VARELA MUÑOZ
C.C 1.118.285.661 de Yumbo-Valle
ARRENDATARIO