CONTRATO Nº. 723.12

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA FUNDACIÓN SAN ANTONIO Y LA FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL NIÑO ESPECIAL "FUNDINES"

Entre los suscritos **EDUARDO JOSE GONZALEZ PAEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.186.090** de Bogotá, quien obra en este acto como Director Ejecutivo y Representante Legal de la **FUNDACION SAN ANTONIO**, con Nit.: **860.008.867-5**, Entidad de Caridad y sin Ánimo de Lucro, establecida canónicamente en la Arquidiócesis de Bogotá, según Decreto Arzobispal del 12 de agosto de 1984, con Personería Jurídica reconocida mediante Resolución Ejecutiva del 8 de marzo de 1916 y que en virtud del Concordato entre la Republica de Colombia y la Santa Sede (Ley 20 de 1974) tiene reconocimiento civil, quien para todos los efectos del presente Contrato se denominará **LA ARRENDADORA,** por una parte, y, por la otra **ANA RAQUEL VILLADIEGO ALVAREZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **26.006.319** de Purisima (Córdoba), quien obra en este acto como Representante Legal de **LA FUNDACION PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL NIÑO ESPECIAL "FUNDINES",** con Nit.: **830.137.589-6,** Entidad sin Ánimo de Lucro, prestadora de servicios de protección y atención a niños y jóvenes especiales, constituida mediante Resolución 463 del once (11) de enero de 2.002 emanada por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, con domicilio en la ciudad de Bogotá, todo lo cual obra en el Certificado de Existencia y Representación que se adjunta, en adelante **FUNDINES** se denominarán **LOS ARRENDATARIOS**, se ha celebrado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que en lo sucesivo se llamará EL CONTRATO, y se regirá por las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Que **LA ARRENDADORA** es propietaria del inmueble identificado en la Cláusula Primera de éste Contrato, y cuenta con todas y cada una de las autorizaciones, licencias, permisos y demás requisitos legales a nivel nacional, departamental y distrital para su normal funcionamiento.
SEGUNDA.- Que **LOS ARRENDATARIOS** tienen interés en realizar la operación comercial, de conformidad con las disposiciones de este Contrato.
TERCERA.- Que para los efectos de este Contrato se definirán ciertos términos, con el propósito de que sean entendidos con el significado que a continuación se indica:

1. **CONTRATO**: El Contrato de Arrendamiento que se rige por las presentes cláusulas.
2. **LA ARRENDADORA**: La **FUNDACIÓN SAN ANTONIO**
3. **LOS ARRENDATARIOS**: La **FUNDACIÓN FUNDINES**
4. **LAS PARTES**: **LA ARRENDADORA** y **LOS ARRENDATARIOS.**
5. **EL INMUEBLE**: El inmueble cuya descripción, linderos y demás circunstancias que lo identifica aparecen especificados en la Cláusula Primera.
6. **ESTABLECIMIENTO:** Operará bajo el siguiente nombre: **FUNDACION PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL NIÑO ESPECIAL "FUNDINES".**

CUARTA.- Que para los efectos del Contrato, **LAS PARTES** convienen en las siguientes reglas generales:

1. Salvo disposición expresa en contrario, todos los términos que aparezcan expresados en días se contarán como días calendario.
2. Salvo disposición expresa en contrario, cualquier enumeración o lista de términos contenida en el Contrato, se entenderá como una indicación por vía de ejemplo y no con carácter taxativo o restrictivo.

En consideración de lo cual, **LAS PARTES** acuerdan:
PRIMERA.- OBJETO: El presente Contrato tiene por objeto la entrega en arrendamiento que **LA ARRENDADORA** hace a **LOS ARRENDATARIOS** de un (01) **INMUEBLE** ubicado en la Ciudad de Bogotá – Distrito Capital, distinguido en la nomenclatura urbana con el No. 6-11 sur de la carrera 14, e identificado de la siguiente manera: Hace parte del inmueble del colegio Gimnasio Monseñor Manuel María Camargo-GMMMC. Sus medidas y linderos son por el **NORTE:** En cuarenta y tres metros con setenta y cinco centímetros (43.75 mts:) con la calle sexta sur **ORIENTE:** en treinta metros con cero cinco centímetros lineales (30.05 mts.) con la Avenida Caracas; por el **SUR:** en cuarenta y tres metros con cincuenta centímetros lineales (43.50 mts) con parte del colegio GIMNASIO MONSEÑOR MARIA CAMARGO; y por el **OCCIDENTE:** en treinta metros con cero cinco centímetros lineales (30.05 mts.) con parte del colegio GIMNASIO MONSEÑOR MARIA CAMARGO.
SEGUNDA.- TERMINO: El término del arrendamiento será de tres años, a partir del veintisiete (27) de febrero de dos mil doce (2012) y hasta el veintiséis (26) de febrero de dos mil quince (2015).
***PARAGRAFO PRIMERO*: LA ARRENDADORA** concede a **LOS ARRENDATARIOS** un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir del veintisiete (27) de febrero de dos mil doce (2012),

durante el cual no cancelarán ningún tipo de canon de arrendamiento. Período durante el cual **LA ARRENDADORA** realizará las mejoras acordadas con **LOS ARRENDATARIOS**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Vencido el término del arrendamiento sin que ninguna de **LAS PARTES** hubiesen dado aviso a la otra de su intención de darlo por terminado, mediante carta remitida con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha de vencimiento del término inicial del Contrato o de sus renovaciones, se entenderá prorrogado por períodos de un (01) año; lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio. Si en el momento de la renovación del Contrato de Arrendamiento se llegaren a presentar diferencias, estas se decidirán por el procedimiento verbal con intervención de peritos de conformidad con lo establecido en el artículo 519 del Código de Comercio.

TERCERA.- CANON: El canon de arrendamiento, el cual entrará en vigencia al término del período de gracia para las adecuaciones del inmueble, será la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000,00) Mcte., más IVA,** pagaderos dentro de los cinco (05) primeros días de la respectiva mensualidad, mediante consignación en el Banco Caja Social en la Cuenta Corriente No.21500284189 a nombre de la FUNDACION SAN ANTONIO, previa expedición de la correspondiente factura. El aumento del valor del arriendo para el segundo año será fijado de mutuo acuerdo entre las partes después de verificar el valor comercial del metro cuadrado en la zona para inmuebles parecidos o similares. Para los períodos siguientes, el valor tendrá un incremento anual correspondiente al Índice de Precios del Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, más el 3% y así sucesivamente.

La modificación del canon mensual de arrendamiento durante las prórrogas o renovaciones, no se entenderá en ningún caso como novación del presente Contrato.

CUARTA.- DESTINACION: LOS ARRENDATARIOS se obligan a destinar el inmueble cedido en arrendamiento, a desarrollar las actividades previstas dentro del objeto social de la **FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL NIÑO ESPECIAL "FUNDINES".**

QUINTA.- ESTADO DEL INMUEBLE, ADECUACIONES, REPARACIONES Y LICENCIAS: LOS ARRENDATARIOS declaran que **EL INMUEBLE** objeto de este Contrato lo entregarán a la terminación del contrato en buen estado de conservación salvo el deterioro por el uso. En caso que **LOS ARRENDATARIOS** efectúen adiciones, modificaciones, mejoras, reparaciones locativas, o cualquier tipo de obra en **EL INMUEBLE** objeto del Contrato, las mismas serán por cuenta de **LOS ARRENDATARIOS**.

En caso de requerirse cualquier tipo de licencia de urbanismo para adelantar las adiciones, modificaciones, mejoras, reparaciones locativas, o cualquier tipo de obra en **EL INMUEBLE** objeto del Contrato, las mismas serán solicitadas, tramitadas, y su valor asumido por **LOS ARRENDATARIOS,** con la previa autorización de parte de **LA ARRENDADORA**.

PARAGRAFO PRIMERO: Toda construcción o mejora que **LOS ARRENDATARIOS** efectúen quedarán de propiedad de **LA ARRENDADORA** sin que haya lugar a pago alguno. No obstante lo anterior **LOS ARRENDATARIOS** quedan obligados a hacer entrega del inmueble en buen estado, salvo el deterioro normal por su uso.

SEXTA.- RELACIONES ENTRE LAS PARTES: El presente Contrato no genera vínculos asociativos o societarios entre **LAS PARTES**, por lo que ninguna de sus estipulaciones podrá ser interpretada como constitutiva de asociación, consorcio, unión temporal, sociedad, promesa de sociedad, agencia, mandato con o sin representación o cualquier otra forma de asociación o sociedad que cree o no una nueva persona jurídica diferente de **LAS PARTES. LAS PARTES**, no se considerarán Contratante y Contratista para efectos de lo previsto en el Artículo 34 del Código Sustantivo del Trabajo y por ende no existirá responsabilidad solidaria frente a los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de los empleados o contratistas de la otra parte.

LAS PARTES de buena fe asumirán que la otra parte cumplirá durante la ejecución de este Contrato, con todos los pagos derivados de la relación con sus empleados en los términos del Código Sustantivo del Trabajo, o en las normas que lo complementen, adicionen o sustituyan.

Adicionalmente, ninguna de **LAS PARTES** adquiere la representación de la otra, para efectos judiciales o extrajudiciales, ni constituye pacto de solidaridad o garantía alguna respecto de las reclamaciones que terceros puedan presentar a cualquiera de ellas.

Cada **PARTE** cumplirá de manera autónoma e independiente las obligaciones a su cargo, particularmente aquellas de naturaleza tributaria y laboral, y las que le correspondan en su calidad de prestador de servicios de salud, sin que exista en ningún momento una subrogación de estos deberes en virtud de este Contrato.

En caso de presentarse contra una **PARTE** reclamaciones de orden civil, penal, laboral, fiscal, disciplinario o de cualquier otro tipo contra alguna de **LAS PARTES** por conceptos derivados de la ejecución de este Contrato y que comprometan exclusivamente la responsabilidad de la otra, entonces ésta se obliga a mantener indemne a la **PARTE** requerida por cualquier medio que se requiera.

LOS ARRENDATARIOS, por el hecho de suscribir el presente Contrato, no asume el nombre o representación de la **FUNDACIÓN SAN ANTONIO**, ni de cualquiera de sus socios, representantes, empresas o sociedades subsidiarias, agencias, sucursales o vinculadas de cualquier índole. Así mismo tampoco se obliga a conservar, hacer uso o explotar el nombre de la **FUNDACIÓN SAN ANTONIO** durante la ejecución del presente Contrato.

SÉPTIMA.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMAS EN SALUD, AMBIENTALES, DE SEGURIDAD INDUSTRIAL E HIGIENE: LOS ARRENDATARIOS se obligan en todo momento a observar las normas en salud, ambientales, de seguridad industrial, higiene y cualquier otra regulación nacional, departamental o municipal que deba cumplirse en la operación del establecimiento.

OCTAVA.- SUBARRIENDO Y CESION POR LOS ARRENDATARIOS: LOS ARRENDATARIOS podrán subarrendar áreas del **ESTABLECIMIENTO** objeto de éste Contrato, siempre que se solicite a **LA ARRENDADORA** por escrito y se apruebe de la misma manera. En caso de ceder este Contrato, deberán contar con aceptación previa, expresa y escrita de **LA ARRENDADORA**.

NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y REGISTRO. Este Contrato entrará en vigencia desde la fecha en que sea firmado por **LAS PARTES**.

DECIMA.- CLAUSULA PENAL: El incumplimiento o la violación total o parcial de las obligaciones que la Ley y este Contrato le imponen a **LAS PARTES**, constituye en deudor a **LA PARTE** que incumpla, por una suma equivalente a cuatro (04) cánones de arrendamiento mensuales vigentes al momento de presentarse la inobservancia contractual, que la parte afectada podrá exigir en forma inmediata a título de pena, sin menoscabo de su derecho a la indemnización de perjuicios, al cobro de la renta, y el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas de este Contrato.

DECIMA PRIMERA.- MERITO EJECUTIVO: El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipuladá y/o de los cánones que salgan a deber **LOS ARRENDATARIOS**. Este mismo derecho corresponde a **LA ARRENDADORA** en cuanto a las obligaciones que bajo este Contrato o que en desarrollo del mismo le corresponda a **LOS ARRENDATARIOS**.

DECIMA SEGUNDA.- SERVICIOS PUBLICOS: Los servicios de energía eléctrica, y de telecomunicaciones, así como los de acueducto, alcantarillado, y recolección de basuras del **INMUEBLE**, serán pagados por **LOS ARRENDATARIOS,** a partir del veintisiete (27) de abril de dos mil doce. Por lo tanto, **LOS ARRENDATARIOS** deberán acreditar a **LA ARRENDADORA** el pago de todos y cada uno de los servicios públicos con corte a la fecha de entrega. Así mismo será a cargo de **LOS ARRENDATARIOS** cualquier otro servicio que decida contratar a partir de la fecha en que reciba el **INMUEBLE** objeto del Contrato.

Si a la terminación del Contrato quedaren valores pendientes por concepto de servicios, estos podrán ser exigidos ejecutivamente por **LA ARRENDADORA**, mediante la presentación de las facturas o recibos debidamente cancelados y sin necesidad de requerimiento alguno.

PARAGRAFO: LA ARRENDADORA no responderá por la deficiencia de los mencionados servicios, y si alguno de estos faltaré o sufriere interrupciones, será de cargo de **LOS ARRENDATARIOS** elevar los reclamos ante las empresas prestadoras de los mismos, para corregirlo o restablecerlo, siempre y cuando no obedezca a daños o fallas estructurales del inmueble que impidan la prestación del servicio

DECIMA TERCERA.- CAUSALES DE TERMINACION. LAS PARTES podrán dar por terminado en forma unilateral el presente Contrato, en los siguientes eventos: a) El no pago del canon dentro del término previsto en este Contrato; b) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para el **ESTABLECIMIENTO** o la salubridad de sus habitantes; c) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de **LOS ARRENDATARIOS**, siempre que tal evento origine la desconexión o pérdida del servicio; d) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente Contrato; e) Las demás obligaciones establecidas en la Ley.

PARAGRAFO: LOS ARRENDATARIOS renuncian a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2014 del Código Civil.

DECIMA CUARTA.- ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir éste Contrato **LOS ARRENDATARIOS** facultan expresamente a **LA ARRENDADORA** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con la presencia de dos (02) testigos y de Agentes de la Policía, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de tres (03) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

DECIMA QUINTA.- COPIAS: Las partes acuerdan que las copias autógrafas del presente Contrato tendrán el mismo valor que el original para efectos judiciales o extrajudiciales.

DÉCIMA SEXTA.- LEYES APLICABLES Y JURISDICCION: El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República de Colombia. Si surgieren discrepancias o diferencias de cualquier índole entre las Partes en relación con o resultantes de este Contrato, susceptibles de transacción, éstas serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de Fenalco. La conformación y funcionamiento del Tribunal se sujetará a lo dispuesto por los códigos de procedimiento civil, de comercio y, en todo caso, por la legislación vigente, de acuerdo con las siguientes reglas: (i) el Tribunal estará integrado por tres (03) árbitros, (ii) la organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro, (iii) el fallo del Tribunal será en derecho y (iv) el Tribunal sesionará en Bogotá Distrito Capital.

DÉCIMA SEPTIMA.- EXENCION DE RESPONSABILIDAD: LA ARRENDADORA no asume responsabilidad alguna por daños o perjuicios que sufran **LOS ARRENDATARIOS,** a causa o con ocasión de actos o hechos atribuibles a terceros o a la naturaleza.

DÉCIMA OCTAVA: ANEXOS: Forman parte integral de este Contrato los siguientes anexos:

1. **Anexo Nº. 1**: Lista de Chequeo de documentos soporte del inmueble de la Fundación San Antonio.
2. **Anexo Nº. 2**: Acta de entrega del inmueble.
3. **Anexo Nº. 3** Certificado de Existencia y Representación Legal de cada una de las partes.

DÉCIMA NOVENA.- NOTIFICACIONES. Con excepción a lo dispuesto en contrario en el Contrato, cualquier notificación, comunicación o solicitud requerida o autorizada por el presente Contrato deberá ser enviada por escrito para ser considerada válidamente efectuada mediante (i) Correo electrónico; ó (ii) envío por correo a las siguientes direcciones:

Por **LA ARRENDADORA,** deberán dirigirse a:

Dirección:	Calle 71 Nº. 27B-06
Ciudad:	Bogotá D.C.
Teléfono:	3 108883
E-mail:	egonzalez@fundacionsanantonio.org
	hpito@fundacionsanantonio.org

Por **LOS ARRENDATARIOS**, deberán dirigirse a:

Dirección:	Calle 57 B N° 45-79
Ciudad:	Bogotá D.C.
Teléfono:	6 964256
Fax	6076042
E-mail:	fundines@hotmail.com

Las anteriores direcciones pueden ser cambiadas en cualquier momento mediante comunicación escrita dirigida a la otra parte por lo menos con cinco (05) días calendario de anterioridad a la vigencia de la nueva dirección.

En constancia de haber leído y de aceptación del Contrato aquí contenido, se firma por **LAS PARTES** contratantes, el veintiocho (28) de febrero de dos mil doce (2012), en la ciudad de Bogotá D.C., en dos ejemplares del mismo tenor y debidamente autenticado y reconocido el contenido de éste.

LA ARRENDADORA
FUNDACION SAN ANTONIO

EDUARDO JOSE GONZALEZ PAEZ
C.C. Nº. 19.186.090 de Bogotá

LOS ARRENDATARIOS
FUNDACION PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL NIÑO ESPECIAL "FUNDINES"

ANA RAQUEL VILLADIEGO ALVAREZ
C.C. Nº. 26.006.319 de Purísima (Córdoba)

TESTIGO

HELENA PITO ORDOÑEZ
C.C. Nº. 34.565.9380 de Popayán

YQC/mcg.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Artículo 34 Decreto 2148/83

Ante el suscrito JORGE LUIS BUELVAS HOYOS
Notario Catorce del Circuito de Bogotá
Comparecio(on) Ana Raquel
Vs Mendoza Alvarez

Quien(es) se identificó(aron) con C.C. No.
26006319
De Planeta

Y declaró que las firmas y huellas que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Firma Declarante(s)

Fecha: 25 FEB. 2012

La presente
EL NOTA
JORGE