CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Entre los suscritos a saber JUAN CARLOS YACUMAL CIFUENTES, por una parte quien actúa como **EL ARRENDADOR**, mayor y vecino de Popayán, con C.C. N°76.314.835 de Popayán y ORLANDO MAURICIO TORRES COLLAZOS quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la C.C. N° 10.539.303 de Popayán, hemos celebrado contrato de arrendamiento cuyas cláusulas son las siguientes: **PRIMERO: EL ARRENDATARIO** declara haber recibido en arrendamiento un local comercial de 200 metros cuadrados, ubicado en la carrera 6 4 N 94, barrio Bolívar en la ciudad de Popayán (Cauca); sus linderos son los siguientes: Norte, local comercial de propiedad de Claudia Torres; Oriente, en 5 metros con propiedad de José Heriberto Vega; Sur, local comercial propiedad de Milta Chacón; Occidente, en 5 metros con la carrera 6. **SEGUNDO: EL ARRENDATARIO**, se obliga en los siguientes términos: El término del contrato es de doce (12) meses a partir del cinco (05) de junio de 2.017, prorrogable a voluntad de las partes, pero si una vez vencido el término anotado, ninguna de las partes hubiere manifestado su voluntad expresa de dar por terminado este contrato se entenderá prorrogado por un termino de doce (12) meses y así sucesivamente. **TERCERO:** El canon mensual de arrendamiento tiene un valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($2.500.000) M/CTE. más I.V.A., en caso de que por cualquier circunstancia este gravamen se genere, pagaderos en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, que **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar a nombre del **ARRENDADOR** o a nombre de quien este indique y que inicialmente se recibirán en la dirección del inmueble arrendado. Por ningún motivo se entenderá modificada esta cláusula por la tolerancia del **ARRENDADOR** en recibir el pago después del término fijado. Acepta expresamente EL ARRENDATARIO que su obligación siempre será la de cancelar el canon de arriendo dentro del término pactado en este contrato. **CUARTO:** El inmueble arrendado se destinará única y exclusivamente para uso comercial y actividades relacionadas con esta labor, será de su exclusiva responsabilidad obtener el permiso de uso de suelos y demás aprobaciones ante las autoridades correspondientes. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no darle un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres y le es prohibido, cederlo o subarrendarlo sin previo consentimiento **expreso y escrito** del **ARRENDADOR**. **QUINTO:** El **ARRENDATARIO** declara haber recibido el inmueble en perfecto estado de conservación, servicio y funcionamiento desde la fecha y así mismo lo devolverá, siendo de su cargo las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes. Le está totalmente prohibido al **ARRENDATARIO,** realizar sin previo consentimiento expreso y escrito, reparaciones o cualquier tipo de mejoras o adiciones de cualquier clase en cualquier sitio del inmueble, la violación de ésta cláusula, además de ser una causal de incumplimiento del contrato, causará a título de multa, que dichas mejoras o reparaciones que se hagan sin el previo consentimiento escrito en cualquier sitio del inmueble que formen parte del mismo y que sirva para el uso para el cual se destina, pasen a ser de propiedad del **ARRENDADOR** sin derecho por parte del **ARRENDATARIO** a remuneración alguna, se le permitirá hacer las adecuaciones al inmueble de acuerdo con la imagen de su Empresa, en todo caso al término del contrato el **ARRENDATARIO** se compromete a entregar el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió por parte del **ARRENDADOR**, asumiendo los costos para dicho fin. Terminado el contrato, se tendrá como fecha cierta de la entrega del inmueble, la que figure en el documento de paz y salvo expedido por el **ARRENDADOR**. **SEXTO:** Serán de cargo del **ARRENDATARIO,** los servicios de acueducto, teléfono, energía y vigilancia, se conviene por las partes que el **ARRENDADOR** podrá exigir del **ARRENDATARIO,** en cualquier oportunidad la presentación de los respectivos recibos debidamente pagados y en caso de que éstos se encuentren en mora, el **ARRENDATARIO** autoriza expresamente al **ARRENDADOR** para solicitar la suspensión inmediata de los mismos ante la respectiva compañía. En lo concerniente al servicio telefónico el **ARRENDATARIO** se compromete en estos términos tanto en lo que corresponde a las líneas autorizadas como las no autorizadas por el **ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** en ningún caso podrá hacer modificaciones en las instalaciones de servicios públicos sin previo consentimiento **escrito** del **ARRENDADOR** y de la compañía respectiva. El **ARRENDATARIO** será el único responsable de los daños y multas que ocasionare por el uso indebido de los servicios públicos y si resultare deber alguna suma de dinero por concepto de la prestación de los mismos, multas o conceptos afines, bastará

al **ARRENDADOR,** presentar los respectivos comprobantes de pago, para que se presuma que el pago fue hecho por el y poder exigir mediante proceso ejecutivo, en forma solidaria y mancomunada del **ARRENDATARIO** y del **CODEUDORES** las sumas referidas. Al suscribir el presente contrato **El ARRENDATARIO y CODEUDORES** autorizan expresamente a las empresas del servicio público a trasladar, a su nombre o al de sus propiedades, las cuentas de los servicios respectivos que por cualquier motivo se dejaren de pagar en relación a este contrato o por el tiempo que haya tenido el inmueble en su poder. **SEPTIMO: EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar, ni a permitir que se guarden en el inmueble, sustancias explosivas, inflamables, peligrosas o nocivas por cualquier concepto. **OCTAVO:** Si al vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas quisiera el **ARRENDATARIO** no continuarlo o prorrogarlo, deberá dar aviso por escrito al **ARRENDADOR** por lo menos con tres (3) meses de anticipación y permitir que el inmueble sea visitado por posibles posteriores arrendatarios, pero sino diere aviso o estorbare las visitas quedará obligado al pago de los meses siguientes de prórroga sucesivos de conformidad con la cláusula segunda. **NOVENO:** El simple retardo en el pago de uno o más cánones de arrendamiento mensual, o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones contractuales del **ARRENDATARIO**, dará derecho al **ARRENDADOR** a dar por terminado el contrato y a exigir la inmediata entrega del inmueble sin necesidad de desahucio. **EL ARRENDATARIO** renuncia desde ahora y expresamente a los requerimientos privados o judiciales para dar por terminado el contrato, igualmente renuncia al derecho de retención que a cualquier título le puedan conceder las leyes sobre la materia. **DECIMO:** El **ARRENDATARIO** acepta desde ahora cualquier cesión que haga la parte arrendadora bien sea de sus derechos o de la calidad de tal. Acepta también que la notificación de esta cesión se perfeccione mediante comunicación escrita dirigida a su nombre a la dirección del inmueble arrendado, o mediante nota en donde se informa de la cesión, enviada a la dirección del inmueble, por correo certificado, a nombre del **ARRENDATARIO**. Para este y para todos los efectos del contrato el **ARRENDATARIO** autoriza al menos a una persona capaz, de las que se encuentren en el inmueble o atendiendo en el establecimiento, para que la represente y reciba esta o cualquier otra en que ocasional o definitivamente no se encuentre el **ARRENDATARIO** en el inmueble. **DECIMOPRIMERO:** En todos los casos de incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO**, lo mismo que en caso de retardo en cualquiera de sus obligaciones contractuales o legales lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** por una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensual vigentes en el momento del incumplimiento, a título de cláusula penal, sin menoscabo de la renta y el cobro de perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, sin que para exigir estas sumas de dinero sea necesario requerimiento alguno además de que se podrán exigirse mediante proceso ejecutivo. **DECIMOSEGUNDO:** Vencido el primer año de vigencia de este contrato, el valor del canon mensual de arrendamiento será incrementado anualmente por acuerdo entre las partes y en caso de no haber acuerdo el incremento será igual a la tasa en que se incremente el IPC del año inmediatamente anterior más el 3%, aumento que operará automáticamente cada año sin necesidad de comunicación o notificación alguna. El canon de arrendamiento se pagará no solamente por el término de este contrato y sus prórrogas sino también por todo el tiempo en que el **ARRENDATARIO** tenga el inmueble en su poder. **DECIMOTERCERO: EL ARRENDATARIO** permitirá en cualquier tiempo las visitas que el **ARRENDADOR** o sus representantes realicen para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que le sean de su interés. **El ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el único requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar su deterioro y/o desmantelamiento siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado por el término de un mes o más. **DECIMOCUARTO:** El presente contrato se refiere exclusivamente al inmueble arrendado y no tiene relación alguna con el negocio o establecimiento de comercio constituido por **El ARRENDATARIO,** este acepta expresamente desde ahora, que **EL ARRENDADOR** no pagará ni reconocerá prima alguna o bonificación, etc., por ningún concepto o motivo en caso de terminación de este contrato. **DECIMOQUINTO:** Todos los gastos e impuestos excepto aquellos a que personal e individualmente obligue la ley, serán sufragados por el **ARRENDATARIO.** El impuesto de IVA que genere este contrato será de cargo del **ARRENDATARIO** y su pago se realizará de acuerdo a las normas tributarias vigentes. **DECIMOSEXTO:** Se obligan **SOLIDARIA Y MANCOMUNADAMENTE,** a responder por las obligaciones del **ARRENDATARIO** sin que por este hecho adquieran la calidad de

tal, y no solamente por el término del contrato y de sus prórrogas, sino por el tiempo en que el **ARRENDATARIO** tenga el inmueble en su poder, la señora Edna Jimena Rueda Zúñiga, identificada con la C.C. Nº 34.567.671 de Popayán, mayor de edad y vecina de Popayán, quien también acepta ser solidaria respecto de las cuentas no pagadas por concepto de los servicios públicos. El **ARRENDATARIO** y CODEUDOR dejan constancia de haber recibido copia del presente contrato debidamente suscrito por el **ARRENDADOR** y del reglamento de copropiedad. Para constancia se firma por las partes el día cinco (05) de junio de dos mil diecisiete (2017).

El ARRENDADOR.

C.C. Nº 76134835
Dir. Notificación: Cra 6 # 5N-76

EL ARRENDATARIO.

C.C. Nº 10539303
Dir. Notificaciones: Carrera 9 #27N 150 C 12.

CODEUDOR

C.C. Nº 34567671 Pop
Dir. Notificación: Cra 6 # 5N 76

Republica de Colombia

PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO

NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN

Al despacho de la Notaria Tercera de Popayán compareció

JUAN CARLOS YACUTAL CIFUENTES

Identificado con 76314835

Expedida en POPAYAN

Y declaro que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aquí aparece es la suya.

FECHA 14 JUN 2017

COMPARECIENTE

Mario Oswaldo Rosero Mera
NOTARIO TERCERO

NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN
LA PRESENTE DILIGENCIA SE SURTIÓ POR PETICIÓN EXPRESA DEL COMPARECIENTE

REPUBLICA DE COLOMBIA
Mario Oswaldo Rosero Mera
Notario Tercero
POPAYAN - CAUCA

Republica de Colombia

PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO

NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN

Al despacho de la Notaria Tercera de Popayán compareció

EDNA JIMENA RUEDA ZUÑIGA

Identificado con 34567671

Expedida en POPAYAN

Y declaro que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aquí aparece es la suya.

FECHA 15 JUN 2017

COMPARECIENTE

Mario Oswaldo Rosero Mera
NOTARIO TERCERO

NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN
LA PRESENTE DILIGENCIA SE SURTIÓ POR PETICIÓN EXPRESA DEL COMPARECIENTE

REPUBLICA DE COLOMBIA
Mario Oswaldo Rosero Mera
Notario Tercero
POPAYAN - CAUCA

Republica de Colombia

PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO

NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN

Al despacho de la Notaria Tercera de Popayán compareció

ORLANDO FLORICIO TORRES COLLAZOS

Identificado con 10539303

Expedida en POPAYAN

Y declaro que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que aquí aparece es la suya.

FECHA 14 JUN 2017

COMPARECIENTE

Mario Oswaldo Rosero Mera
NOTARIO TERCERO

NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN
LA PRESENTE DILIGENCIA SE SURTIÓ POR PETICIÓN EXPRESA DEL COMPARECIENTE

REPUBLICA DE COLOMBIA
Mario Oswaldo Rosero Mera
Notario Tercero
POPAYAN - CAUCA

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo ORLANDO MAURICIO TORRES COLLAZOS, Identificada con Numero de Ciudadanía N°10.539.303 de Popayán Cauca, Certifico que el contrato de Arrendamiento con el señor JUAN CARLOS YACUMAL CIFUENTES Identificado con Numero de Ciudadanía N° 76.314.835 de Popayán del Inmueble carrera 6 # 4N94 de la fecha del 5 de junio del 2017, se encuentra vigente y se ha venido renovando automáticamente.

Dado en Popayán a los diez (18) días del mes de diciembre del 2023.

Atentamente

C.C. Nº 10539303
Dir. Notificaciones: Carrera 9 #27N 150 C 12.