

FINANZAL S. A
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

INICIACION: PRIMERO (1º) DE FEBRERO DE 2.015

NMUEBLE: CARRERA 46 # 79-59

Las partes aquí citadas adquieren los derechos y contraen las obligaciones que el presente contrato, el código civil y el código de comercio les imponen de acuerdo a las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: PARTES: ARRENDADOR: FINANZAS DEL LITORAL S.A FINANZAL** Sociedad domiciliada en Barranquilla, legalmente representada por **RAUL ALBERTO GARAY MARMOLEJO** mayor de edad y vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía # 72.156.815. **ARRENDATARIOS: LUIS RESTREPO PELAEZ S.A.S REPRESENTADA LEGALMENTE POR LUIS GUILLERMO RESTREPO PELAEZ Y COMO PERSONA NATURAL LUIS GUILLERMO RESTREPO PELAEZ.** Todos mayores y vecinos de Barranquilla, **LOS ARRENDATARIOS** responden solidariamente por todas las obligaciones que como tales les corresponde en el presente contrato, no solo por el término principal, sino durante las renovaciones pactadas por uno de ellos o por todos hasta la fecha de la restitución del inmueble. **INMUEBLE (s):** en virtud del convenio de Administración Inmobiliaria celebrado con **MARIA LAURETA GALIANO. EL ARRENDADOR** entrega a **LOS ARRENDATARIOS** para uso exclusivo de establecimiento comercial, el siguiente bien inmueble situado en esta ciudad y especificado así: Clase de Inmueble: LOCAL COMERCIAL El inmueble esta ubicado en la: CARRERA 46 # 79-59. Alínderado así: **NORTE: 12.80 METROS, COLINDA CON LA CARRERA 46. SUR: 12.80 METROS CON PARTE DE LOS LOTES 27 Y 28 QUE SON O FUERON DE LA COMPAÑIA URBANIZADORA PORVENIR S.A ESTE: 35 METROS LINDA CON PREDIO DE LA MISMA COMPAÑIA. OESTE: 35 METROS LINDA CON PREDIO DE ABIGAIL G DE GALLEGO. SEGUNDA: DE LA DESTINACION:** El inmueble se destinara para uso del establecimiento comercial denominado: **LUIS RESTREPO PELAEZ S.A.S.** Está prohibido guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble. El cambio de uso del bien arrendado, destinado a un objeto diferente al inicialmente acordado, debe ser comunicado previamente a Arrendador para su aprobación, su cumplimiento dará lugar a la terminación del Contrato. **TERCERA: 3.1. DURACION:** El término será de **DIEZ (10) AÑOS** a contar del **PRIMERO (1º) de FEBRERO de 2.015.** 3.2. **RENOVACIONES:** Si al vencimiento del término inicial **LOS ARRENDATARIOS** no hubieren ocupado el inmueble por dos (2) años consecutivos, podrá **EL ARRENDADOR** a su elección solicitar la entrega del inmueble o renovar el contrato en las condiciones que las partes acuerden. Expirado dicho término sin que las partes hayan logrado acuerdo sobre las nuevas condiciones del contrato, cualquiera de ellas podrá recurrir al procedimiento verbal previsto en el artículo 519 del Código de Comercio. Ejecutoriada la sentencia que determine las nuevas condiciones del Contrato, estas tendrán vigencia desde la fecha del vencimiento del preaviso de que trata el artículo 520 del Código de Comercio. Si **LOS ARRENDATARIOS** no se allanaren a suscribir el nuevo Contrato en la forma prevista en el fallo, **EL ARRENDADOR** podrá pedir la restitución judicial del inmueble. **CUARTA: DEL PRECIO:** El precio mensual del arrendamiento será la suma de: **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO PESOS (\$3.733.100.00),** que **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a pagar por cada mes calendario anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad en las oficinas de **EL ARRENDADOR.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) días citados, no se entenderá como ánimo de modificar la presente cláusula ni como novación del Contrato. **QUINTA: REAJUSTE DEL PRECIO:** Convienen las partes contratantes en que para los efectos del reajuste del precio, este será determinado de la siguiente manera: Cada doce (12) meses de la ejecución del Contrato bajo un mismo precio, el canon de arrendamiento será reajustado en proporción a tres (3) puntos por encima del índice de precios al consumidor según certificación del Dane a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. La modificación del canon mensual de arrendamiento durante la renovación del contrato en caso de que opere, no se mirará desde ningún caso como novación del presente Contrato y por voluntad de las partes será prueba suficiente la copia del recibo que expide **EL ARRENDADOR.** **SEXTA: DE LA MORA:** El incumplimiento de **LOS ARRENDATARIOS** en el pago de los cánones de arrendamiento o sus reajustes, dará derecho a **EL ARRENDADOR** a cobrar intereses de mora hasta el máximo permitido por la Superintendencia Bancaria, desde el día que se hiciera exigible la obligación hasta el día en que el pago se efectúe sin perjuicio de la facultad de dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble objeto del mismo, judicial o extrajudicialmente. Para efectos de lo pactado en esta cláusula, **LOS ARRENDATARIOS** renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del código civil. **SEPTIMA: DE LAS REPARACIONES Y MEJORAS: 7.1 LOS ARRENDATARIOS** no efectuarán en el inmueble ninguna clase de mejoras o reparaciones útiles o necesarias ni modificaran su arquitectura, sin permiso necesariamente escrito de **EL ARRENDADOR.** Las reparaciones locativas son por cuenta de **LOS ARRENDATARIOS** con arreglo al artículo 2028 del Código Civil, si la mejora fuere hecha sin permiso escrito de **EL ARRENDADOR** y aún con su permiso, accederán al inmueble sin costo alguno para **EL ARRENDADOR** y sin perjuicio de que este pueda pedir su retiro. En ningún caso tendrán **LOS ARRENDATARIOS** derecho de retención sobre el inmueble por razones de mejoras, ni de indemnización alguna y siempre accederán al inmueble arrendado.- **7.2** Las cerraduras que **LOS ARRENDATARIOS** instalen en las puertas del inmueble no podrán ser retiradas por estos y no podrán exigir el pago de su valor.- **7.3. LOS ARRENDATARIOS** quedan obligados en lo relacionado al uso de la cosa arrendada a lo que tiene dispuesto el artículo 2029 del Código Civil. El restablecimiento de las obstrucciones de las cañerías y reparaciones eléctricas, de tuberías de aguas, inodoros, lavamanos, vidrios, techos, paredes y en general todas aquellas que el inmueble requiera y las que ordenen las autoridades de higiene municipal son de cuenta de **LOS ARRENDATARIOS.** **7.4.- LOS ARRENDATARIOS** renuncian al derecho de retención establecido en el artículo 1995 del Código Civil. **OCTAVA: RECIBO Y RESTITUCION DEL INMUEBLE: 8.1 RECIBO:** **LOS ARRENDATARIOS** declaran haber recibido el inmueble a satisfacción de conformidad con el inventario que por separado se firma en la fecha y que se considera parte integrante de este contrato aún firmado por uno solo de **LOS ARRENDATARIOS.** **8.2. RESTITUCION:** **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a devolver el inmueble personalmente en el mismo estado en que lo recibieron previa confrontación con el inventario y aceptación expresa de **EL ARRENDADOR.** **8.3. LOS ARRENDATARIOS** se obligan a entregar personalmente a **EL ARRENDADOR** las llaves del inmueble cuando por cualquier causa lo desocupen. Si **LOS ARRENDATARIOS** no cumplen con la obligación de entregar personalmente las

Leído y aprobado como fue este documento se firma en Barranquilla a los CINCO (5) días del mes de DICIEMBRE de 2014 por las partes que en el han intervenido, en ocho (8) ejemplares del mismo tenor literal, consintiendo las partes en que cada uno de ellos puede ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones.

ARRENDATARIOS:

LUIS GUILLERMO RESTREPO PELAEZ S.A.S
NIT: 800.229.247-9
DIRECCION: CARRERA 46 # 79-59
BARRANQUILLA

LUIS GUILLERMO RESTREPO PELAEZ
C.C 3.744.458
DIRECCION: CALLE 99 # 56-41
BARRANQUILLA

ARRENDADOR

FINANZAS DEL LITORAL S.A
FINANZAL
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL.
NIT: 890.102.214-7

11 NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA
CARLOS J. MENDIVIL CIODARO
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
El suscrito Notario Certifica que este escrito fue presentado
por LUIS G. RESTREPO PELAEZ
Identificado con 3744458 de CC
Quien declara que su contenido es cierto y que la firma puesta
en el es suya
23 FEB 2015
NOTARIO ONCE DE BARRANQUILLA

11 NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA
SE HA TOMADO LA HUELLA
A SOLICITUD DEL USUARIO

