CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Entre los suscritos, a saber, por un lado, HECTOR MANUEL CARDENAS RUIZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía. No. 19.472.906, actuando en nombre y representación de la sociedad SYSCO SAS identificada con NIT 814004954-2, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDADOR y, por otro, JORGE ENRIQUE RUEDA MUÑOZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79056931 actuando como representante legal de COMERCIALIZADORA DE CONFECCIONES LUBER S.A.S identificada con NIT 901.698.915-8, en adelante LA ARRENDATARIA, han pactado por medio del presente documento suscribir CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL el inmueble identificado como Centro de Educación San juan de Pasto ubicado en la calle 18#47-160 Torobajo de la ciudad de San juan de Pasto, que forma parte de un predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria 240-997 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto, lo anterior, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento el el inmueble identificado como Centro de Educación San juan de Pasto ubicado en la calle 18#47-160 Torobajo de la ciudad de San Juan de Pasto, que forma parte de un predio de mayor extensión (en adelante, el “Inmueble”).

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de sesenta y dos millones de pesos ($62.000.000), que el Arrendatario pagará anticipadamente en la cuenta bancaria autorizada por el Arrendador, CUENTA CORRIENTE No. 040219693 DEL BANCO DE BOGOTÁ dentro de los primeros 05 DÍAS DE CADA MES CALENDARIO.

Parágrafo 1: De existir prórrogas, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual AL AUMENTO del IPC decretado por el gobierno nacional MÁS 4 PUNTOS al inicio de cada año.

Parágrafo 2: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Tercera – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de dos (2) años contados a partir del 15 de diciembre de 2023 hasta el 15 de diciembre de 2025. Se prorrogará automáticamente por períodos consecutivos iguales, siempre que cada una de las Partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el Arrendatario se avenga a los reajustes de la renta autorizados según el presente acuerdo. En caso de que alguna de las Partes desee terminar el Contrato deberá cumplir los presupuestos de los artículos 22, 23, 24 y 25 del capítulo VII de la ley 820 de 2003.

Cuarta – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado y se compromete en restituir en iguales condiciones, dejando constancia que el inmueble

se encuentra ocupado por La Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, en razón de un contrato de arrendamiento previamente suscrito, el cuál podrá subarrendar.

Quinta - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

Sexta – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo 1: El 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.

Parágrafo 2: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. 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.

Séptima – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará para actividades propias del objeto contractual. En todo caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, informando al arrendador. Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Octava - Restitución: Terminado el contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, el Arrendatario (i) restituirá el

Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

Parágrafo 2: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado a paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Novena – Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituir en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima – Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

Décima Primera – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Décima Segunda – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las Partes.

Décima Tercera – Línea Telefónica: El Inmueble se entrega en arrendamiento sin líneas telefónicas ni otros servicios similares como internet o televisión, queda al arbitrio del arrendatario contratar tales servicios y a su vez le surge la obligación de retirarlos al momento de la entrega del inmueble.

Décima Cuarta – Mérito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del

Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que sólo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo 1: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Parágrafo 2: Acuerdan las partes que ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pecuniarias de este contrato se cobrarán intereses moratorios a la tasa máxima legal establecida por la superintendencia financiera para intereses moratorios.

Décima Quinta – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prórroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Décima Sexta – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato con no menos de tres meses de anticipación a la terminación del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas.

Décima Séptima – Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente tres (3) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. Sin menoscabo a la posibilidad de reclamar simultáneamente los perjuicios ocasionados.

Décima Octava – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Décima Novena – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Vigésima – Garantías: Para garantizar a EL ARRENDADOR el cumplimiento de las obligaciones a cargo del EL ARRENDATARIO entregará en calidad de depósito el equivalente a tres (3) canon de arrendamiento al arrendador.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Pasto el día 9 de diciembre de 2023, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

En conformidad suscriben,



HÉCTOR MANUEL CÁRDENAS
CC No. 19.472.906
SYSCO SAS
Arrendador



JORGE ENRIQUE RUEDA MUÑOZ
CC No. 79.056.931
COMERCIALIZADORA DE CONFECCIONES LUBER S.A.S
NIT 901.698.915-8
Arrendatario