CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: PALMIRA, 10 DE OCTUBRE DE 2.016

ARRENDADOR: ***INMOBILIARIA CV ASOCIADOS S.A.S*** **NIT:** ***900.364.659-1***
ARRENDATARIO: ***JUAN SEBASTIAN CHAPARRO CASAS.*** **C.C.** ***1.113.634.967***

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.
SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE 30 No. 33-52 BARRIO CENTRAL DE LA CIUDAD DE PALMIRA.

LINDEROS:
NORTE PREDIO DE LUIS A ESCOBAR HENAO
SUR LACALLE 30
ORIENTE PREDIO DEL DR JOSE L. MOLANO TERREROS
OCCIDENTE PREDIO DE GABRIEL TORO MARQUEZ.

TERCERA: DESTINACION: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para **HOGAR DE PASO.**

CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: UN MILLON DE PESOS MCTE ($1.000.000=), mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden. Excepto que en la condición anterior se pacte como destinación ESPACIOS PARA EXPOSICIONES Y MUESTRA ARTESANALES NACIONALES, el arrendatario pagara también por cada mes al arrendador por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determina, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es titulo ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

QUINTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje del 10% anual. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SEXTA: LUGAR PARA EL PAGO: El arrendatario pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del **BANCO AV VILLAS.**

SÉPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO: DOCE MESES (12) que comienzan a contarse el dia **01 DE OCTUBRE DE 2.016.**

OCTAVA: PRÓRROGAS: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la condición sexta y autorizados en la ley 820 de 2003.

NOVENA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los servicios públicos domiciliarios y los siguientes servicios adicionales: **AGUA, ENERGIA,** junto con los recibos cancelados por el arrendador, constituye titulo ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

DÉCIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: **INVENTARIO INICIAL.**

Powered by CamScanner

DÉCIMA PRIMERA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Se obliga también el arrendatario a cancelar al arrendador la suma de ($) por concepto de cuota mensual de administración, pagadera por anticipado dentro de los () primeros días de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente el día XXdeXX de cada año calendario, sin necesidad de requerimiento alguno, en una proporción del 10% cada vez; no obstante, si la copropiedad decide un aumento superior o inferior al indicado en esta cláusula, el arrendatario estará obligado a pagar el reajuste señalado por la copropiedad. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

DÉCIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente a **TRES** (3) veces el precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA TERCERA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco en cuanto a linderos del inmueble.

DÉCIMA CUARTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P. C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA QUINTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de SESIS (06) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que este vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que represente peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no-cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del arrendatario. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley 820 del 10 de Julio de 2.003.

DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirient sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento. ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

PARAGRAFO: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DÉCIMA OCTAVA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

DÉCIMA NOVENA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003.

Powered by CamScanner

VIGÉSIMA: DEUDORES SOLIDARIOS.- Los suscritos:

VICTORIA EUGENIA CASAS ALZATE C.C. ***31.161.761***

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario **JUAN SEBASTIAN CHAPARRO CASAS** todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas a tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procésales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de las obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores, ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **JUAN SEBASTIAN CHAPARRO CASAS** y sus respectivos causa habitantes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato.

PARAGRAFO: CESIÓN DEL CONTRATO.- Los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del Vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

VIGESIMA TERCERA: A requerimiento del arrendador, el arrendatario le entregara fotocopia de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados, cada mes.

VIGESIMA CUARTA: El pago del canon con cheque solo será valido si efectivamente este es pagado por el banco girado; en consecuencia, se entenderá que la entrega de un cheque no implica novación de la deuda ni dación

VIGESIMA QUINTA: Con la suscripción del presente contrato, y de conformidad con la ley 820 del 10 de julio del año 2.003 (Articulo 7 numeral 3), manifiesto que he recibido copia del contrato de arrendamiento con sus firmas originales a entera satisfacción para el archivo personal (ARRENDATARIO Y DEUDORES SOLIDARIOS)

CLAUSULAS ADICIONALES:

POR TRATARSE DE UN LOCAL COMERCIAL NO SE COBRA PRIMA, NI EL ARRENDATARIO TENDRA DERECHO A EXIGIRLO AL MOMENTO DE LA ENTREGA DE EL LOCAL.

AL MOMENTO DE LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE ESTE DEBE SER ENTREGADO EN LAS MISMAS CONDICOINES QUE SE LE ENTREGA SEGÚN EL INVENTARIO INICIAL.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles HOY 10 DE OCTUBRE DE 2.016

Powered by CamScanner

DEUDORES SOLIDARIOS

Nombre: **VICTORIA EUGENIA CASAS ALZATE.**
C.C. **31.161.761**

Firma:

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
DE FIRMA
Palmira, 13 OCT. 2016
Compareció,
Victoria Eugenia Casas Alzate
Identificado con la C.C. No. 31161761
declaró que reconoce el contenido del presente documento por
ser cierto y que la firma que allí aparece es la suya
Firma
LUIS ALFONSO HURTADO GÓMEZ
Notario

Inmobiliaria CV Asociados
S.A.S
Nit: 900.364.659-1

ARRENDADOR: ***INMOBILIARIA C V ASOCIADOS S.AS.***

NIT: **900.364.659-1**

ARRENDATARIO:
JUAN SEBASTIAN CHAPARRO CASAS
C.C. No. 1.113.634.967

TESTIGO: JANETH NARVÁEZ E.
C.C. 66.780.223

TESTIGO: MARIA FERNANDA ARIAS G.
C.C. 29.681.290

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
DE FIRMA
Palmira, 13 OCT. 2016
Compareció,
Juan Sebastian Chaparro
Identificado con la C.C. No.
1113634962
declaró que reconoce el contenido del presente documento por
ser cierto y que la firma que allí aparece es la suya
Juan S. Chaparro Casas
LUIS ALFONSO HURTADO GÓMEZ
Notario

Powered by CamScanner

OTRO SI

AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL SUSCRITO EL DIA 10 DE OCTUBRE DE 2016 DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 30 No 33-52 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE PALMIRA.

ESTE OTRO SI SE REALIZA AL CONTRATO POR ACUERDOS ENTRE LAS PARTES:

CUARTA PRECIO DE EL ARRENDAMIENTO : EN ESTA CLAUSULA DEJAMOS CONSTANCIA NUEVAMENTE QUE EL CANON SE DEBE CANCELAR LOS PRIMEROS CINCO DIAS DE EL MES.

SEPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO: DOCE MESES EL CUAL ESTA RENOVADO EN ESTE MOMENTO HASTA SU TERMINACION EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

OCTAVA:PRORROGAS: SE ENTIENDE POR PRORROGADO HASTA LA FECHA DE LA TERMINACION 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024, QUEDANDO QUE PARA EL 01 DE AGOSTO DE 2024 NOS INFORMARIAN SI RENUEVAN EL CONTRATO O PRESENTAN UN AOFERTA DE COMPRA POR EL PREDIO.

DECIMA OCTAVA: RECIBO Y ESTADO: SE DEJA CLARO QUE DE NO CONTINUAR EN EL PREDIO DEBEN ENTREGARLO EN EL MISMO ESTADO DE RECIBIDO YA QUE HAN REALIZADO MEJORAS PARA LA NECESIDAD REQUERIDA.

DECIMA NOVENA:MEJORAS: EN ESTA CLAUSULA DEJAMOS CLARO QUE NO SE REALIZARAN MAS ARREGLOS AL TECHO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS Y QUE LOS ARREGLOS QUE HAGA EL ARRENDATARIO NO TENDRA DEVOLUCION ALGUNA Y LO HACEN BAJO SU RESPONSABILIDAD, AL IGUAL QUE CONTINUAR EN EL PREDIO CONOCIENDO EL ESTADO DE EL TECHO EN ESTE MOMENTO.

DEJAMOS CON ESTE DOCUMENTO CLARO QUE LOS PROPIETARIOS NI LA INMOBILIARIA CV ASOCIADOS SAS SE HACEN RESPONSABLES DE LO QUE PUDIERA LLEGAR A SUCEDER SI EL TECHO PRESENTA CAIDA O DAÑO ESTRUCTURAL , NO HABRA CABIDA A DEMANDA POR ESTA SITUACION SI SE LLEGASE A PRESENTAR NI PARA LOS PROPIETARIOS NI PARA LA INMOBILIARIA CV ASOCIADOS SAS , YA QUE CONTINUAN POR VOLUNTAD PROPIA RENOVANDO EL CONTRATO HASTA SU TERMINACION 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024,

LAS DEMAS CLAUSULAS ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO Y SIN MODIFICACION SURTEN TODOS SUS EFECTOS LEGALES.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles en la ciudad de Palmira hoy 01 de Febrero de 2.024.

ARRENDATARIO

Juan S. Chaparro Casas

JUAN SEBASTIAN CHAPARRO CASAS
C.C. No 1.113.634.967

Powered by CamScanner

DEUDOR SOLIDARIO

VICTORIA EUGENIA CASAS ALZATE

C.C. No 31.161.761

Inmobiliaria CV Asociados
S.A.S
Nit. 900.364.659-1

ARRENDADOR: INMOBILIARIA CV ASOCIADOS S.A.S.

NIT 900.364.659-1

IVONNE VALLEJO TORRES

C.C. No. 31.144.704

REPRESENTANTE LEGAL

TESTIGOS:

JANETH NARVAEZ

C.C.66.780.223

DANIELA CARDONA GARCIA

C.C. 1.113.670.829

Powered by CamScanner

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Notaría Primera del Círculo de Palmira - Valle

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Ante ALBA ROCIO GARZON RESTREPO NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE hace constar que el escrito antecede fue presentado personalmente por:

CASAS ALZATE VICTORIA EUGENIA

Identificado con **C.C. 31161761**

quien además declaró que su contenido es cierto y verdadero y que la firma que en el aparece es suya.Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Palmira, 2024-02-02 14:11:23

Cod. m5937



10828-9b5892ce

X 31161761

Firma Declarante

ALBA ROCIO GARZON RESTREPO

NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Notaría Primera del Círculo de Palmira - V

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIEN

Ante ALBA ROCIO GARZON RESTREPO NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCUL PALMIRA - VALLE hace constar que el escrito antecede fue presentado personalmente

CHAPARRO CASAS JUAN SEBASTIAN

Identificado con **C.C. 1113634967**

quien además declaró que su contenido es cierto y verdadero y que la firma que en el aparece es suya.Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Palmira, 2024-02-02 14:11:48

Cod. m594a



10828-0a049c22

X

Firma Declarante

ALBA ROCIO GARZON RESTREPO

NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE

Powered by CamScanner