# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL SOBRE BIEN INMUEBLE

**Decreto 410 de 1971**

| | |
|---|---|
| **ARRENDADORA:** | CARLOS ALBERTO ROJAS GUERRERO |
| **DOCUMENTO DE IDENTIDAD:** | 16726127 |
| **DIRECCIÓN:** | Cl 64 N # 4-90 |
| **TELEFONO:** | 3164336237 |
| **ARRENDATARIA:** | DIANA MARCELA CORREA SALAZAR<br>CC. 38.792.947 |
| **REPRESENTANTE LEGAL:** | DIANA MARCELA CORREA SALAZAR<br>C.C No. 38.792.947 |
| **TELEFONO:** | 31646171795 |
| **INMUEBLE:** | INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECION CRA 26 C #73-73 BARRIO MARROQUIN II |
| **CANON DE ARRENDAMIENTO:** | SIETE MILLONES CIENTO DOCE MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 7.112.050). |

En la ciudad de Santiago de Cali, a los veintiuno (21) día del mes de noviembre de 2024, la señor CARLOS ALBERTO ROJAS GUERRERO, identificado con cédula de ciudadanía No 16726127 expedida en la ciudad de Cali, quien de ahora en adelante se denominara la **ARRENDADORA,** por un parte, y por la otra la **CORPORACION EDUCATIVA BARTOLOME MITRE** identificada con Nit. 900.163.623-2, representada legalmente por **DIANA MARCELA CORREA SALAZAR,** identificada con cédula de ciudadanía No. 38.792.947, tal como lo acredita el certificado de cámara y comercio que hace el presente contrato, acuerdan de manera libre y sin coacción alguna, celebrar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO** sobre el bien inmueble ya referenciado más todo el mobiliario que dentro de este se encuentra, el cual se regirá por el Decreto 410 de 1971 actual Código de Comercio, en su libro tercero, Título I y capítulo I de los articulo 518 a 524, las demás normas que sean aplicables y especialmente por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. – OBJETO:** El presente contrato se celebra entre los suscritos **ARRENDADORES** y **ARRENDATARIO,** todo esto con el fin de consensuar bajo documento legal **ARRENDAMIENTO** que se llevará a cabo sobre bien inmueble y mobiliario.

La **ARRENDADORA** entrega a la **ARRENDATARIA** a título de **ARRENDAMIENTO** bien inmueble: lote de terreno ubicado en la Cra 26 C No. 73 -73 en el Barrio Marroquín II de la ciudad de Santiago de Cali- Valle del Cauca, con matrícula inmobiliaria No. 370-285578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, alcantarillado,

energía, y mobiliario; el cual será destinado para uso y funcionamiento del "CENTRO DOCENTE BARTOLOME MITRE".

**SEGUNDA. – CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO:** las partes aquí firmantes acuerdan de manera voluntaria y sin coacción alguna que el canon de arrendamiento mensual será la suma de **SIETE MILLONES CIENTO DOCE MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 7.112.050).** suma que será cancelada por la **ARRENDATARIA** de manera anticipada dentro de los primeros **cinco (05)** días de cada mes.

**PARAGRAFO 1:** La suma antes pactada será cancelada a través de la cuenta acordada por ambas partes

**PARAGRAFO 2:** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será ajustado en una proporción igual al cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon. No obstante, en caso de nueva disposición legal que modifique lo aquí establecido para el ajuste, la **ARRENDATARIA** se obliga al pago del porcentaje máximo que sea autorizado por la ley, sin requerimiento alguno. Para efectos de este acuerdo se entiende que el citado índice es una cifra que constituye un hecho notorio y de público conocimiento, que no requiere prueba especial.

**PARAGRAFO 3:** En caso de que la **ARRENDADORA** tenga que ejercer cobranza pre jurídica o jurídica sobre las obligaciones a cargo de la **ARRENDATARIA,** esta deberá cancelar junto con las sumas adeudadas, los honorarios que ello genere por la consecución del abogado y/o empresa de cobranza para la gestión del cobro, sin perjuicio de las demás acciones a que tiene derecho la **ARRENDADORA.** En todo caso, se entiende que la cobranza pre jurídica empieza a partir del primer día de mora de cualquiera de las obligaciones adquiridas

**TERCERA. – TIEMPO DE VIGENCIA DEL CONTRATO:** El presente contrato de arrendamiento tendrá como término de vigencia inicial dos (4) años, los cuales serán contado a partir del **veinte y uno (21) de noviembre de 2024 hasta el 21 de noviembre de 2028.** No obstante, el contrato aquí suscrito se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones pactadas, las cuales se expresarán posteriormente, y si ninguna de las partes dentro de los tres (3) meses anteriores al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas informa a la otra parte de su ánimo de terminar el contrato.

**PARAGRAFO:** No habrá lugar a indemnización siempre y cuando las partes den aviso de la terminación del contrato de arrendamiento dentro del término previamente estipulado.

**CUARTA. – DESTINACION DEL BIEN INMUEBLE:** El bien inmueble que es objeto de arrendamiento dentro del presente contrato tendrá como destinación exclusiva por parte de la **ARRENDATARIA,** el funcionamiento del "**CENTRO**

**DOCENTE BARTOLOME MITRE”** no pudiendo darle este otro uso sin consentimiento expreso y previos de la **ARRENDADORA**. En este mismo sentido la **ARRENDATARIA** no podrá subarrendar, transferir su tenencia o ceder en todo o en parte el **ARRENDAMIENTO** que bajo este contrato se realiza. Presentado alguno de los supuestos anteriores, la **ARRENDADORA** podrá dar por terminado el contrato de manera valida y de manera inmediata, sin que haya lugar a indemnización a favor de la **ARRENDATARIA**, pudiendo exigir la devolución del inmueble sin que sea necesario mediar solicitud previa.

**PARAGRAFO:** La **ARRENDATARIA** se abstendrá de guardar o permitir que dentro del inmueble se guarden elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos, dañosos, contaminantes o demás que atenten contra la higiene, seguridad, estética, conservación del inmueble y de sus alrededores.

**QUINTA. – SUBARRIENDO Y CESION:** La **ARRENDATARIA** no podrá dar uso distinto la inmueble tal y como quedó pactado en la cláusula precedente. El tomador no podrá subarrendar en todo o en parte, como tampoco ceder el contrato ni darle destinación sin previa autorización escrita de la **ARRENDADORA,** so pena de que éste a su arbitrio pueda dar por terminado el contrato y exigir entrega inmediata del inmueble sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, a los cuales renuncia la **ARRENDATARIA.**

**SEXTA. – PROHIBICION ESPECIAL:** El presente contrato de arrendamiento se otorga por parte de la **ARRENDADORA** únicamente para el fin lícito de funcionamiento del **CENTRO DOCENTE BARTOLOME MITRE** por lo tanto queda expresa y claramente prohibido a la **ARRENDATARIA,** quien así se obliga a utilizar el inmueble para ocultamiento de todo tipo de armas, explosivo, dinero de procedencia ilegal o para fines de grupos terroristas o al margen de la ley, o para que se labore, almacene, venda o distribuya sustancias alucinógenas, estupefacientes, o drogas. Así mismo la **ARRENDATARIA** se obliga a no guardar como tampoco permitir que se guardan en dicho inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de las demás personas o de la edificación.

**SEPTIMA. – ESTADO DE RECIBO DEL INMUEBLE:** La **ARRENDATARIA** declara recibir de la ARRENDADORA el inmueble objeto del presente contrato en excelente estado y conforme al inventario realizado y que obra como anexo 1 de este contrato y que será parte del contrato aquí suscrito y sobre los cuales la ARRENDATARIA deberá hacer devolución en el mismo estado, salvo los que se pudieren generar por el deterioro generado por el tiempo y uso.

**OCTAVA. – REPARACIONES:** Los daños que llegaran a generarse o que fueren ocasionados por parte de la ARRENDATARIA, o sus cohabitantes, serán reparados y pagos en su totalidad por la ARRENDATARIA, así mismo estarán a cargos los que se generen por el uso y deterioro en ocasión al tiempo SALVO aquellos que al momento del presente contrato se hayan encontrado.

**PARAGRAFO 1:** La **ARRENDATARIA** se abstendrá de realizar cualquier tipo de mejoras al inmueble, sin previo y escrito aviso por la **ARRENDADORA.** Las mejoras que llegarán a realizarse serán del propietario del inmueble y no habrá reconocimiento de precio, costo o indemnización alguna la **ARRENDATARIA.** Las mejoras no podrán retirarse salvo que sean exigidas por los **ARRRENDADORES** y de manera escrita, a lo que se deberá acceder de manera inmediata y a su costa, dejando el inmueble en el mismo estado que fue entregado salvo el deterioro por el uso legítimo de éste.

**PARAGRAFO 2:** Si los arreglos a los que está obligado la **ARRENDATARIA** no se llegaran a realizar, los **ARRENDADORES** estarán facultados para hacerlos por su cuenta a cargo de la **ARRENDATARIA** y cobrarlos por vía ejecutiva, presentado para ellos las facturas correspondientes junto con el contrato, las cuales prestarán merito ejecutivo.

**NOVENA. – SERVICIOS PUBLICOS:** Los servicios públicos se pagarán de manera oportuna y total por parte de la **ARRENDATARIA,** desde la fecha en que se inicie el contrato de arrendamiento hasta la fecha en que se dé por terminado el presente contrato o los subsiguientes.

**PARAGRAFO 1:** El incumplimiento por parte de la **ARRENDATARIA** del pago oportuno de los servicios públicos del inmueble, será causal para dar por terminado el presente contrato de manera legal e inmediata, pudiendo la **ARRENDADORA** realizar el cobro de lo adeudado.

**PARAGRAFO 2:** La **ARRENDATARIA** declara haber recibido en excelente estado de funcionamiento y conservación las instalaciones y contadores para uso de los servicios públicos del inmueble dentro de los cuales se encuentran incluidos (acueducto, electricidad, alcantarillado, aseo, teléfono, internet), que se abstendrá de modificarlas sin previo aviso, y que además responderá por daños que se puedan causar.

**PARAGRAFO 3:** La **ARRENDATARIA** reconoce que en ningún momento y en ninguna circunstancia la **ARRENDADORA** serán responsables por la interrupción o ineficiencia de cualquiera de los servicios públicos del inmueble. Para lo cual si se presenta el caso de interrupción o deficiencia en el servicio deberá reclamarse directamente con la prestadora del servicio.

**PARAGRAFO 4:** La **ARRENDADORA** no será responsables solidariamente de la instalación o costo de cualquier servicio privado que la **ARRENDATARIA** haya contratado.

**PARAGRAFO 5:** la **ARRENDADORA** podrán en cualquier momento exigir la **ARRENDATARIA** válidamente, que acredite los pagos a que se refiere la presente clausula, y abstenerse de recibir los cánones de arrendamiento hasta comprobar la cancelación efectiva de los valores que se estén adeudando, como quiera que el pago

oportuno de los servicios públicos es una obligación inseparable del pago mensual del arrendamiento.

**PARAGRAFO 6:** La **ARRENDATARIA** se obliga a presentar en la dirección de la **ARRENDADORA** con cinco (5) día de antelación a la fecha prevista de la restitución del inmueble, cualquiera sea la causa de la terminación del contrato, las dos (2) últimas facturas canceladas de los servicios públicos, con objeto de determinar el valor del servicio causado y pendiente de cobro, el cual deberá cancelar la arrendataria antes de entregar el inmueble, sin perjuicio a los ajustes que deban hacerse cuando se reciban las correspondientes facturas.

**DECIMA. – OBLIGACION DE LAS PARTES:** Tal como se mencionó en el acápite inicial del presente contrato, este se regirá por las estipulaciones realizadas por la ley que regula la materia, así como las que dentro de esta cláusula se pacten.

**A. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, cosas u usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servicio, para el fin convenido en el contrato.
3. Cuando el contrato de arrendamiento conste por escrito, el arrendador deberá suministrar copia del contrato al arrendatario con las firmas en original, obligación que deberá efectuarse en plazo máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de celebración del contrato.
4. Las demás que se encuentren consagradas en la norma pertinente y a lo largo del presente contrato.

**B. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

1. Pagar el precio consensuado como canon de arrendamiento dentro del plazo que se haya estipulado en el contrato del inmueble objeto.
2. Cuidar el inmueble y el mobiliario recibido en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a la culpa del arrendatario, deberá efectuarse de manera oportuna y por cuenta propia las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Las demás que se encuentren consagradas en la norma pertinente y a lo largo del presente contrato.

**PARAGRAFO:** Por parte de la **ARRENDATARIA**, serán solidariamente responsables de las obligaciones derivadas de este contrato CENTRO DOCENTE BARTOLOME MITRE y quien ejerza la administración del presente contrato, para lo cual la **ARRENDATARIA** se obliga a comunicar dicha designación a la **ARRENDADORA**. En caso de no designarse un administrador del contrato o comunicarse a la ARRENDADORA se entenderá que la administración del mismo recae en el representante legal.

**DECIMA PRIMERA. – TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Del mismo modo y en concordancia con lo establecido en el numeral anterior, serán causales de terminación del contrato las previstas en el Art. 22 y 24 de la ley 820 de 2003 y las establecidas en este contrato. Sin embargo, las partes podrán dar por terminado el presente contrato en cualquier tiempo de común acuerdo.

**DECIMA SEGUNDA. – PREAVISO PARA TERMINACIÓN:** la **ARRENDADORA** podrán dar por terminado el contrato en cualquiera de sus prorrogas, siempre y cuando haya dado el preaviso necesario la **ARRENDATARIA,** con una antelación de tres (3) meses; acción que también podrá realizar de manera idéntica la **ARRENDATARIA.** La **ARRENDADORA** estarán obligadas a recibir el inmueble, en caso de no hacerlo la **ARRENDATARIA** podrá hacer entrega provisional por medio de autoridad competente y sin intervención de acción judicial.

**DECIMA TERCERA. – CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de las partes de cualquiera de la estipulaciones del presente contrato y de las obligaciones consagradas en la ley, y aún el simple retardo en el pago por la **ARRENDATARIA** de una o más obligaciones a que está comprometido, genera el pago de una cláusula penal por una suma equivalente a **dos (2) cánones de arrendamiento,** vigentes al momento de presentarse el incumplimiento, que podrá exigirse de manera inmediata a título de pena, sin menoscabo del derecho a la indemnización de perjuicios, al cobro de la renta fijada, a exigir la entrega del inmueble y el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo de parte incumplida, y sin que sea necesario requerimiento alguno podrá proponerse la acción ejecutiva el incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes aquí suscritas. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la parte cumplida, podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba SUMARIA y SUFICIENTE para el pago de la obligación.

**PARAGRAFO:** Si la **ARRENDATARIA** o la **ARRENDADORA** promueven unilateralmente y en forma anticipada la entrega del inmueble, antes del vencimiento del periodo inicial o de sus prorrogas, deberán pagar indemnización equivalente a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente.

**DECIMA CUARTA. – MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir judicialmente, el pago de la cláusula penal estipulada, los derivados por daños y perjuicios, los cánones de arrendamiento, servicios

públicos, así como cualquier otra suma adeudada como consecuencia de la ejecución del contrato, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda que no podrá ser desvirtuada sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.

**DECIMA QUINTA. – REQUERIMIENTOS:** Además de los requerimientos ya enunciados en las cláusulas precedentes, la **ARRENDATARIA,** renuncia de manera expresa a los requerimientos que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código civil y demás normas concordantes contenidas en el código general del proceso, relativos a la constitución de mora y al derecho de retención sobre el bien inmueble, y para poder oponerse al juicio se obligan a consignar el total de los cánones adeudados.

**DECIMA SEXTA. – EXENCION DE RESPONSABILIDAD:** La **ARRENDADORA** no asumen responsabilidad alguna por daños o perjuicios que la **ARRENDATARIA** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros terceros, tales como empleados o dependientes, como tampoco por hurtos o siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo o cualquier proveniente de fuerza mayor o caso fortuitito.

**DECIMA SEPTIMA. – RESTITUCION DEL INMUEBLE:** Una vez terminado el presente contrato, la **ARRENDATARIA** deberá entregar a la **ARRENDADORA** el inmueble a entera satisfacción, la cual no se entenderá surtida mientras no se acredite el pago de arrendamientos, servicios públicos a cargo de la **ARRENDATARIA** hasta la fecha de entrega.

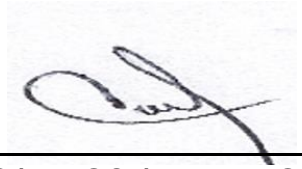
**DECIMA OCTAVA. – LINDEROS:** Los linderos que identifican el inmueble objeto de arrendamiento se encuentran descritos en la escritura pública No. 2740 del 04 de agosto de 2005 en la Notaria Decima del Circulo de Cali- Valle.

**DECIMA NOVENA. – GASTOS:** Los gastos que se causen por este instrumento estarán a cargo de ambas partes, por porcentajes iguales.

**VIGESIMA. –** Aceptamos expresamente que la notificación de la que trata el Art. 1960 del código Civil se surta con el envío de correo certificado y a la dirección que registramos al lado de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de copia simple del contrato.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes a los veinte y uno (21) días del mes de noviembre del año 2024.

**LA ARRENDADOR**
**:**



**CARLOS ALBERTO ROJAS GUERRERO**
**C.C No. 16.726.127**
**Dir. Cl 64 n # 4-90**



**DIANA MARCELA CORREA SALAZAR**
**C.C No. 38.792.947**
**REPRESENTANTE LEGAL CORPORACION EDUCATIVA BARTOLOMÉ MITRE**