CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA

ARRENDADOR:	JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL BARRIO JORGE ELIÉCER GAITÁN, representada legalemente por ROSENDA MARÍA ORTEGA CASTAÑEDA, identificada on cédula de ciudadanía No. 21.949.832.
ARRENDATARIO:	FUNDACIÓN BIOINTEGRAL TRANSFORMANDO VIDAS, representada legalmente por WILFER FERNANDO NAVARRO GUALDRÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.096.194.913.
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle 54 No. 54-04 del barrio Jorge Eliécer Gaitán del Municipio de Yondó – Antioquia
MUNICIPIO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Municipio de Yondó (Antioquia)
CANON MENSUAL:	DOS MILLONE DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.000.000,00)
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO:	Veintiseis (26) de febrero de dos mil veinticinco (2025).
TÉRMINO DE DURACIÓN:	Nueve (09) meses
DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:	Bodega

En el Municipio de Yondó (Antioquia), el día Veintiseis (26) de febrero de dos mil veinticinco (2025), se reunen por un lado la señora ROSENDA MARÍA ORTEGA CASTAÑEDA, identificada on cédula de ciudadanía No. 21.949.832, representante legal de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL BARRIO JORGE ELIÉCER GAITÁN, en su calidad de propietaria del bien inmueble objeto del presente contrato, quien en adelante se denominará ARRENDADORA, y por el otro, el señor WILFER FERNANDO NAVARRO GUALDRÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.096.194.913, representante legal de la FUNDACIÓN BIOINTEGRAL TRANSFORMANDO VIDAS, quien en adelante se denominará ARRENDATARIO; con el fin de suscribir el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que se regirá por las sigueintes claúsulas, y las disposiciones legales vigentes y aplicables a la caso concreto:

PRIMERA – OBJETO: LA ARRENDADORA, entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO, bodega ubicada en la Calle 54 No. 54-04 del barrio Jorge Eliécer Gaitán del Municipio de Yondó – Antioquia.

SEGUNDA – DESTINACIÓN: El ARRENDATARIO se compromete a utilizar el inmueble arrendado exclusivamente para BODEGA. Esta destinación no podrá ser cambiada por el ARRENDATARIO de forma unilateral.

Parágrafo: El ARRENDATARIO no destinará el inmueble para ningún fin ilícito, ni permitirá que en el se realicen actividades peligrosas, o se guarden sustancias o elementos peligrosos, que generen un riesgo para el mismo (inflamables, explosivos, corrosivos, etc.)

TERCERA – CANON: El precio mensual del canon acordado entre las partes corresponde a la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.000.000,00).

Durante toda la vigencia del contrato, el pago del canon de arrendamiento lo hará el ARRENDATARIO mes anticipado, dentro de los cinco (05) primeros días calendario del mes a pagar, el pago se realizará en efectivo directamente a la ARRENDADORA en el Municipio de Yondó (Antioquia).

Parágrafo 1: El pago del canon se realizará por mensualidad completa; únicamente se permitirá el pago por fracción en el caso que el contrato de inicio en una fecha no correspondiente al inicio de mes, situación en la cual se hará el pago en proporción de los días teniendo cuenta como base los días del mes correspondiente; de igual forma se aplicará el pago cuando el contrato no termine en el día final del mes.

Parágrafo 2: La eventual aceptación por parte del ARRENDADOR de pagos posteriores a la fecha indicada, o pagos de fracción fuera de las excpeciones establecidas en la presente claúsula no cambia las condiciones contenidas en la presente claúsula; la eventual aceptación de pagos parciales no invalida los efectos de la mora.

CUARTA – VIGENCIA O TÉRMINO: El presente contrato tendrá una vigencia total de nueve (09) meses, contados a partir de la fecha de inicio. Esta disposición se establece sin perjuicio de de las causales de terminación anticipada del contrato.

QUINTA – ENTREGA DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO declara que recibe el inmueble objeto del arrendamiento del presente contrato en buen estado, limpio, y sin daños. Una vez finalice la vigencia del presente contrato, el ARRENDATARIO se obliga a realizar la restitución del inmueble en las mismas condicones en que lo recibió por parte del ARRENDADOR al momento de inicio del contrato de arrendamiento.

SEXTA – OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del ARRENDATARIO las que a continuación se relacionan:

1) Realizar de forma oportuna y completo el pago del canon de arrendamiento establecido en el contrato.
2) Atender la destinación del bien inmueble, siendo esta es como vivienda
3) Garantizar el estado de conservación del inmueble, en las mismas condiciones que se recibió, salvo el deterioro del uso normal.
4) Informar de forma oportuna a la ARRENDADORA sobre la ocurrencia de daños o deterioros que impliquen que se deban realizar reparaciones necesarias, y asumir el costo de aquellas que se generen por uso indebido del bien.
5) No realizar mejoras o reformar sin la autorización expresa y escrita de la ARRENDADORA
6) Pagar de forma oportuna y en término los servicios públicos, sin dejarlos vencer o suspender.
7) No podrá ceder el contrato ni subarrendar, sin que medie autorización expresa y por escrito la ARRENDADORA; se tiene claro que el arrendmiento es para vivienda urbana.
8) Restituir el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió por parte de la ARRENDADORA, una vez finalice el presente contrato.
9) Las demás que se desprendan de la ley y el presente contrato.

SÉPTIMA – OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA: . Son obligaciones de LA ARRENDADORA las que a continuación se relacionan:

1) Entregar al ARRENDATARIO el bien inmueble objeto del arrendamiento.
2) Mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, atendiendo a las reparaciones necesarias, cuya necesidad haya sido informada de forma oportuna por el ARRENDATARIO, y que no se deriven por el mal uso que se le haya dado al bien por parte del ARRENDATARIO y huéspedes
3) Permitir al ARRENDATARIO el goce del bien.
4) Al momento de terminación del contrato de arrendamiento, recibirlo del ARRENDATARIO o a quien se haya designado para tal efecto, el inmueble, previa verificación del estado de este por ambas partes.
5) Todas las relacionadas en clausulas del preente contrato o contenidas en la ley.

OCTAVA – SERVICIOS PÚBLICOS Y ADICIONALES: El pago por concepto de servicios públicos estará a cargo del ARRENDATARIO, siendo estos energía eléctrica, alumbrado público, gas domiciliario, alcantarillado, acueducto y aseo; se exime a la ARRENDADORA de cualquier responsabilidad por la correcta o deficiente prestación de los servicios señalados.

Parágrafo 1: El ARRENDATARIO no podrá hacer ningún tipo de acuerdo de pago o financiamiento por concepto de pago de serivicios públicos, siendo su deber mantener sus obligaciones cumplidas. El incumplimiento de esta disposición faculta a LA ARRENDADORA

para que inicie el proceso de restitución del inmueble arrendado, haciendo efectiva la cláusula penal establecida.

Parágrafo 2: El ARRENDATARIO manifiesta que recibe el inmueble con la instalación de los serivicios públicos indicados en perfecto estado y en funcionamiento; no podrán hacer modifiaciones de dichas instalaciones, sin previa autorización expresa y escrita de LOS ARRENDADORES.

NOVENA – REPARACIONES LOCATIVAS: el ARRENDATARIO se obliga a realizar, de forma inmediata y sin necesidad de autorización de LA ARRENDADORA, reparaciones que tenga lugar por deterioro en el inmueble que se producen por responsabilidad del ARRENDATARIO, huéspedes o los que el autorice ingresar en el inmueble.

DÉCIMA – REPARACIONES NECESARIAS: A cargo de LA ARRENDADORA estarán las reparaciones necesarias, que no se generen por responsabilidad del ARRENDATARIO.

Para este fin el ARRENDATARIO deberá informar a LA ARRENDADORA, oportunamente y por escrito, del daño y de la necesidad de la reparación, indicando la naturaleza del daño y su gravedad; cuando la situación sea de apremiante urgencia, el ARRENDATARIO podrá informar a LA ARRENDADORA del daño y la necesidad de reparación de forma verbal, debiendo reiterar posteriormente de forma escrita la urgencia.

Una vez LA ARRENDADORA tenga conocimiento del daño, dentro de un término prudencial adelantará las gestiones necesarias para su reparación.

Se reitera que no estarán a cargo de LA ARRENDADORA aquellas reparaciones que se hagan necesarias por responsabilidad del ARRENDATARIO, huéspedes o sus autorizados para ingresar en el inmueble.

Son reparaciones necesarias aquellas que son requeridas e indispensables para el mantenimiento y conservación del bien inmueble, y que permitan el normal uso y habitación para el cual está destinado el bien.

DÉCIMA PRIMERA – MEJORAS Y REFORMAS. El ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas al inmueble, sin que medie de forma previa autorización expresa y por escrito de LA ARRENDADORA; se exime a LA ARRENDADORA de pagar toda aquella mejora o reforma que no haya autorizado expresamente las condiciones en que se ejecutarán.

En todo caso EL ARRENDATARIO podrá retirar mejoras y reformas no autorizadas, siempre que este retiro no provoque deterioro del inmueble, y en caso que se genere deterioro las mejoras quedan a propiedad de LA ARRENDADORA, quien no estará obligada a pagar por estas.

DÉCIMA SEGUNDA – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE Y BIENES: El ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble, en las mismas condiciones en que lo recibió; el inmueble y bienes deberán restituirse a paz y salvo por concepto de canones de arrendamiento, servicios públicos, y todas aquellas erogaciones que se generen durante la ejecución del contrato; obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados.

En relación con los Servicios públicos pendientes de verificar, el ARRENDATARIO garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la Ley o en el presente contrato.

Esta entrega la realizará el ARRENDATARIO o la persona que él autorice para tal fin.

Parágrafo 1: En caso que existan obligaciones pendientes por pago a cargo del ARRENDATARIO o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para la entrega, LA ARRENDADORA podrá negarse a recibirlo, situación en la cual el ARRENDATARIO

mantendrá sus obligaciones a cargo y deberá responder por estas hasta tanto no subsane las condiciones para la entrega del inmuelbe y los bienes mencionados; en ninguna circunstancia esta disposición implica prórroga del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA – INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO. En caso que se presente incumplimiento de algunas de las disposiciones del presente contrato por parte del ARRENDATARIO, con especial énfasis en el pago del canon de arrendamiento, LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el contrato, e iniciar la acción tendiente a la restitución del inmueble arrendado; la anterior disposición se establece, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMO CUARTA – EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: LA ARRENDADORA no asumen responsabilidad por daños y perjuicios que el ARRENDATARIO pueda sufrir por situaciones generadas en el contexto de la fuerza mayor, caso fortuito, situaciones atribuibles a terceros, o defectos de cosntrucción no conocidos en el inmueble.

Los daños o perjuicios que se causen a inmuebles, muebles, enseres y dotaciones de vecinos o terceros, cuando se deriven de la negligencia o descuido del ARRENDATARIO, familiares, o demás autorizados que percnoten en el inmueble, no serán atribuibles a reponsabilidad de LA ARRENDADORA, sino exclusivamente del ARRENDATARIO.

Dado que el inmueble se entrega en arrendamiento con destinación como VIVIENDA para uso y goce del ARRENDATARIO, sus huespedes o autorizados; LA ARRENDADORA en ningún caso serán responsable ni directamente, ni de forma solidaria con indemnizaciones o hechos ilicitos cometidos u ocurridos en el inmueble.

DÉCIMA QUINTA – REQUERIMIENTOS: El ARRENDATARIO, renuncia de forma expresa a los requrimientos legales relativos a la constitución en mora.

DÉCIMO SEXTA – PREAVISOS: Con tres (03) meses de anticipación a la finalización del plazo establecido en el contrato o sus eventuales prórrogas, las partes se obligan a realizar el aviso correspondiente a la entrega del inmueble; El aviso debe realizarse por medio escrito y a tarvés de correo certificado.

En caso que alguna de las partes desee dar por terminado el contrato de forma anticipada, unilateral y sin justa causa de terminación, deberá enviar aviso a la otra parte, y reconocer de forma simultánea a la otra parte una indemnización correspondiente a tres (03) cánones de arrendamiento. Ante esta situación el ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en un término no superior a un (01) mes contado a partir de la fecha del recibido del aviso, y serán restituidos en las condiciones pactadas para tal fin.

DÉCIMO SÉPTIMA – ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente a LOS ARRENDADORES para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el único requisito de la presencia de dos (02) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de este, siempre que por cualquier circunstancia este permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (01) mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

DÉCIMA NOVENA – COBRO EXTRAJUDICIAL: Si por incumplimiento, por parte del ARRENDATARIO, de la obligación de pagar de forma oportuna los cánones, servicios públicos, cualquier otro valor derivado de la ejecución del presente contrato o incumplimiento de alguna de sus cláusulas, se da lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, el ARRENDATARIO se obliga a a pagar a la entidad encargada de tal gestión.

VIGÉSIMA – MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato, junto con los documentos que le complementen, y aquellos que haya lugar conforme con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir las obligaciones en el contenidas tales como: pago de clásula penal, pago de cánones de arrendamiento, daños al inmueble, como cualquier otra erogación a cargo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA PRIMERA – CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE LA ARRENDADORA; LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral y anticipada, sin que deba reconocer indemnización o pago de clásula penal, en caso que se presenten cualquiera de los siguientes motivos:

a) La cesión o el subarriendo por parte del ARRENDATARIO.
b) El cambio de destinación del inmueble.
c) El no pago del precio del canon de arrendamiento dentro del término previsto en este contrato.
d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que represente peligro parel inmueble o la salubridad de sus habitantes.
e) La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos.
f) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización de LOS ARRENDADORES.
g) La no cancelación de los servicios públicos domiciliarios a cargo del ARRENDATARIO, y demás gastos que cause la desconexión o pérdida del servicio.
h) Las demás previstas en la ley y que se infieran de este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO: Sin perjuicio de las causales legales aplicables al caso cocnreto, se conviene que El ARRENDATARIO podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral y anticipada en caso que se presenten cualquiera de los siguientes motivos:

a) Que de forma premeditada LOS ARRENDADORES suspendan los servicios públicos del inmueble.
b) Las actuaciones de LOS ARRENDADORES que afecten el pleno disfrute por parte del ARRENDATARIO de la vivienda; señalando que estas acciones deben estar debidamente comprobadas por la autoridad policiva competente.
c) El deconocimiento por parte de LOS ARRENDADORES de derechos reconocidos por la Ley y el presente contrato al ARRENDATARIO.
d) Podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral y anticipada a la fecha del vencimiento del término establecido, aplicando el procedimiento establecido en la ley para tal efecto, y reconociendo las sumas indemnizatorias a que hubiera lugar.

VIGÉSIMA TERCERA – PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DEL ARRENDATARIO: El ARRENDATARIO no podrá ceder o subarrendar el bien inmueble del presente contrato, sin autorización expresa y escrita de LOS ARRENDADORES; en caso que lo hiciera sin mediación de la señalada autorización, la ARRENDADORA queda facultada para dar por terminado el contrato de forma unilateral y anticipada, sin que haya lugar a pago de indemnización por parte de LOS ARRENDADORES hacia el ARRENDATARIO. De autorizarse la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones contenidas en el presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA – CESIÓN POR PARTE DE LA ARRENDADORA: De forma expresa el ARRENDATARIO acepta desde ahora cualquier cesión que LA ARRENDADORA haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que de este se desprendan.

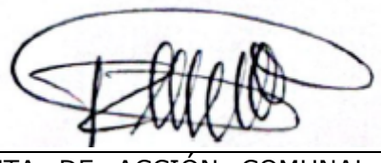
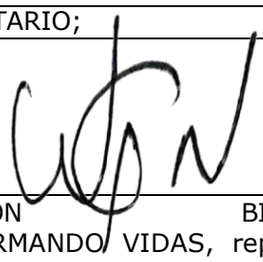
La eventual cesión se notificará por parte de LA ARRENDADORA, a través del envío de correspondencia que contenga la información sobre la cesión a la dirección del inmueble arrendado; y tendrá efectos para EL ARRENDATARIO, en las condiciones que se eucentran pactadas en el presente contrato.

VIGÉSIMA QUINTA – MANIFIESTACIONES: Todos los suscritos, manifiestan que han recibido una copia del presente contrato debidamente firmado en original. El ARRENDATARIO faculta de forma expresa a LA ARRENDORA para que diligencie cualquier espacio en blanco de este contrato.

VIGÉSIMA SEXTA – NOTIFICACIONES: Se hará con base a la normatividad vigente para arrendamiento comercial

VIGÉSIMA SÉPTIMA – RÉGIMEN LEGAL APLICABLE: El régimen aplicable será el que verse sobre materia de arrendamiento comercial.

Como señal de aprobación y aceptación del contenido del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA, las partes de forma libre y voluntaria lo firman en el Municipio de Yondó (Antioquia) el Veintiseis (26) de febrero de dos mil veinticinco (2025), en dos (02) copias con el mismo contenido, diligenciados por una misma cara por las aprtes que intervienen en el negocio.

ARRENDADORES;	ARRENDATARIO;
	
JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL BARRIO JORGE ELIÉCER GAITÁN, representada legalemente por ROSENDA MARÍA ORTEGA CASTAÑEDA, identificada on cédula de ciudadanía No. 21.949.832.	FUNDACIÓN BIOINTEGRAL TRANSFORMANDO VIDAS, representada legalmente por WILFER FERNANDO NAVARRO GUALDRÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.096.194.913.