CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

LUGAR Y FECHA	:	BOGOTÁ D.C, DICIEMBRE 04 DE 2020
EL ARRENDATARIO	:	DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S. NIT: 901.334.579-4
EL ARRENDADOR	:	ALEJANDRO BERNAL FAJARDO 19.091.006 de Bogotá
FECHA DE INICIACIÒN	:	DICIEMBRE 16 DE 2020
FECHA DE VENCIMIENTO:		DICIEMBRE 31 DE 2022

PRIMERA-OBJETO.- Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce del inmueble que se identifica por su dirección, obligándose **EL ARRENDATARIO** a pagar al **ARRENDADOR** una renta de arrendamiento y a destinar el inmueble única y exclusivamente para el funcionamiento institucional y comercial en desarrollo de su objeto social a la fecha de firma del presente contrato para el uso de gestión documental y organización de archivos, y no podrá cambiar la destinación, pues se entenderán lesionados los derechos del arrendador.

SEGUNDA- LEGISLACIÓN. - *El presente contrato se regirá en todas sus* partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio y demás normas concordantes vigentes.

TERCERA. -DIRECCION DEL INMUEBLE: Transversal 93 No. 51 – 98 Bodega No. 10 y 11 Bogotá D.C., matrículas inmobiliarias No. 50C-1664044 – 50C-1664045.

CUARTA-LINDEROS: Oriente con la Bodega 12. Occidente con la Bodega 8 y 9. Norte con aislamiento contra vecino (zona verde común). Sur con circulación peatonal común.

QUINTA-PRECIO Y FORMA DE PAGO:

primeros días calendario (5) de cada periodo mensual a el **ARRENDADOR** o a su orden.

SEXTA- VIGENCIA. El presente contrato tendrá una duración de venticuatro (24) meses (15) días, que comienzan a contarse el diecisiete (16) de diciembre de dos mil veinte 2020, hasta el 31 de diciembre de 2022.

SEPTIMA- PRORROGAS: Sí a la fecha de vencimiento del término inicial o de cual quiera de sus prorrogas, ninguna de las partes ha avisado a la otra con una antelación no menor a Tres (3) meses a la fecha de vencimiento, su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial.

OCTAVA - CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar el valor por concepto de Cuota de Administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, junto con el valor del arrendamiento y en las oficinas del EL ARRENDADOR. Este valor se reajustará de acuerdo con lo estipulado por la Asamblea de Copropietarios, sin necesidad de requerimiento alguno, en proporción que dicha Asamblea lo indique. **EL ARRENDATARIO** estará obligado a pagar el mayor valor señalado por la Copropiedad, desde la fecha en que la Asamblea de Copropietarios del Conjunto haya resuelto hacer el incremento y este sea comunicado por escrito.

NOVENA - REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Cada doce (12) meses de ejecución del presente contrato, el precio mensual del arrendamiento se reajustará en un porcentaje del **IPC del año inmediatamente anterior más tres (3) puntos**, reajuste que se aplicará sobre el valor de la renta que venga cancelando **EL ARRENDATARIO** en ese momento y así sucesivamente cada doce (12) meses de ejecución de este, en sus prorrogas tacitas o expresas o de renovación en forma automática. **PARAGRAFO PRIMERO.** En caso de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR** queda facultado para exigir al **ARRENDATARIO** el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial, para lograr el salvamento o recobro tramitado por dicha vía.

DECIMA – SERVICIOS PUBLICOS: A partir del momento de la entrega del inmueble al **ARRENDATARIO** y hasta la fecha de su desocupación y entrega de este al **ARRENDADOR,** será obligación de **EL ARRENDATARIO** el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCION DE BASURAS, ENERGIA ELECTRICA, en el monto que lo identifiquen las respectivas facturaciones. Igualmente, sí como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o línea telefónica, serán de cargo del **ARRENDATARIO** el pago de los intereses de mora, sanciones, y los gastos que demande su re conexión. **EL ARRENDATARIO** deberá entregar periódicamente al **ARRENDADOR** dichos recibos con la constancia de su pago oportuno. **PARAGRAFO PRIMERO.** Las reclamaciones que tengan que ver con la

óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por **EL ARRENDATARIO** ante las respectivas empresas prestadoras del servicio, quedando exonerado **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad por el no suministro o suministro inadecuado o incompleto por parte de las empresas de servicios públicos. Cualquier otro servicio adicional o suntuario al que pretenda acceder **EL ARRENDATARIO**, deberá ser previamente consultado y autorizado por el ARRENDADOR. **PARAGRAFO TERCERO**. En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas par parte de **El ARRENDATARIO,** a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicadas, con el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las facturas correspondientes, tal pacto se hará constar en escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto.

LUGAR PARA EL PAGO. El **ARRENDADOR,** enviara por correo electronico al ARRENDATARIO, a la dirección del inmueble objeto del contrato, la factura correspondiente al canon de arrendamiento, la cual se obliga el ARRENDATARIO, a cancelar en las oficinas del ARRENDADOR, o en la cuenta que ordene el arrendador por escrito sin que el ARRENDATARIO, deba esperar recibir la factura para efectuar el correspondiente pago.

DECIMA PRIMERA- SOLIDARIDAD: Los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato son solidarias, tanto entre **ARRENDADOR** como entre el **ARRENDATARIO.**

DECIMA SEGUNDA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble recibido en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, **EL ARRENDATARIO** deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en las cosas en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en la normatividad para uso del suelo y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.5. Cumplir con todas las normas del reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

DECIMA TERCERA- 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 2. Entregar con el inmueble los servicios públicos en funcionamiento.

DECIMA CUARTA- - PREAVISOS PARA LA ENTREGA. Las partes se obligan, en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con Tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prorroga; subsistiendo durante dichas prorrogas todas las garantías compromisos y estipulaciones de este contrato.

DECIMA QUINTA RECIBO Y ESTADO. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en la fecha indicada, en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR. PARAGRAFO.** No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, el **ARRENDATARIO** está obligado a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado. Los daños al inmueble ocasionados por el mal trato o descuido del **ARRENDATARIO** durante su tenencia serán de su cargo. **El ARRENDADOR** estará facultado para reclamarlos judicial o extrajudicialmente en caso de haberlos cubierto por su cuenta, bastando con la presentación de las correspondientes facturas que relacionen el pago de materiales y de mano de obra.

DECIMA SEXTA- REPARACIONES Y MEJORAS. Las reparaciones, mejoras, variaciones y reformas efectuadas por el **ARRENDATARIO** al inmueble serán por cuenta de este, y requerirán previa autorización escrita del **ARRENDADOR** para desarrollarlas, estas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó.

DECIMA SEPTIMA- CLAUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas de este contrato, así como la evidente incursión en MORA y/o FALTA DE PAGO de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** en una suma equivalente al valor de un canon mensual de la renta que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**, sin perjuicio de los demás derechos que tiene el **ARRENDADOR** para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al **ARRENDATARIO**. *Se entenderá en todo caso que el* pago de la pena no extingue el cumplimiento de la obligación principal y que **EL ARRENDADOR** podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al **ARRENDATARIO. PARAGRAFO.** Si **EL ARRENDATARIO** promueve entrega del inmueble anticipada del presente contrato en forma unilateral, antes del vencimiento del periodo inicial o de sus prorrogas, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar una indemnización equivalente a **tres mensualidades del canon** que se encuentre vigente, pero siempre y cuando el inmueble sea restituido a completa satisfacción de **EL ARRENDADOR** y mientras esto no suceda **EL ARRENDATARIO** seguirá pagando los arrendamientos correspondientes.

DECIMA OCTAVA - REQUERIMIENTOS. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos previstos en la Ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora.

DECIMA NOVENA- SUB-ARRIENDO El ARRENDADOR, autoriza expresamente a EL ARRENDATARIO, para que este a su vez subarriende la propiedad a la Superintendencia de Industria y Comercio.

VIGECIMA - EXENCION DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios del mismo inmueble, o proveniente de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo y responsabilidad civil. Serán de cargo, costa y obligación de EL ARRENDATARIO las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato.

VIGECIMA PRIMERA - EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y Código General del Proceso. Respecto de las deudas a cargo del **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el **ARRENDADOR** podrá repetir lo pagado contra **EL ARRENDATARIO** por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él. **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual **EL ARRENDTARIO** renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

VIGESIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. En caso de abandono del inmueble, **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a cualquiera de sus deudores solidarios para que junto con **EL ARRENDADOR** o quien lo represente, acceda al inmueble objeto del presente contrato y reciba la tenencia del mismo, con el diligenciamiento de ACTA privada, judicial o extrajudicial de ENTREGA, suscrita por aquellos, con anotación clara del estado en que se encuentre, los faltantes al inventario y los conceptos adeudados que quedaren pendientes como consecuencia del abandono e incumplimiento.

VIGESIMA TERCERA RESTITUCION DEL INMUEBLE. - Terminado el presente contrato, el **ARRENDATARIO**, deberá entregar el precitado inmueble al **ARRENDADOR** en forma personal o a quien este autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, 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 a que se realice por medio diferentes a lo estipulados en la Ley o e el presente contrato. **PARAGRAFO.** el **ARRENDATARIO,** renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia, exigir ninguna suma o contra prestación por este concepto al propietario y/o Arrendador del inmueble.

VIGESIMA CUARTA – NOTIFICACIONES. Las partes establecen como direcciones de notificación las siguientes:

ARREANDADOR: Carrera 65 No.14 - 61 Bodega No.1 Bogotá D.C.
ARREANDATARIO: Transversal 93 No. 51 - 98 Bodega No.34 Bogotá D.C.

Para constancia firmamos las partes el día 04 de diciembre de 2020 y declaramos que hemos recibido, copia del presente contrato.

ARRENDADOR

ALEJANDRO BERNAL FAJARDO
C.C. No. 19.091.006 DE BOGOTÁ

ARRENDATARIO

IVAN ORLANDO SARMIENTO RAMIREZ
C.C. No. 79.378.183 DE BOGOTÁ
REPRESENTANTE LEGAL
DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS
NIT: 901.334.579-4

Proyectó: JAGR. Asesor Jurídico

Señores
DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS
Ciudad.

PODER ESPECIAL

INES ELVIRA ARAUJO GUZMAN, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, residente y domiciliada en la ciudad de Bogotá, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 52.251.957 expedida en Bogotá, obrando en nombre propio y en calidad de propietaria del inmueble que adelante se señalará, por medio del presente documento, confiero poder **ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al señor **ALEJANDRO BERNAL FAJARDO** de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, residente y domiciliado en Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.091.006 expedida en Bogotá, para que en mi nombre y representación firme el contrato de arrendamiento del siguiente bien inmueble: **UNIDAD PRIVADA NUMERO (11) UBICADA EN LA TRANSVERSAL 93 #51-98 EL CUAL HACE PARTE DEL PARQUE EMPRESARIAL PUERTA DEL SOL.P.H**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número ***50C-1664045*** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

Mi apoderado, queda ampliamente facultado, para firmar el correspondiente Contrato de Arrendamiento y posteriores aclaraciones, adiciones o prórrogas si ello fuere necesario y además el de pactar precio, forma de pago, desistir, sustituir el presente poder especial, reasumir, conciliar y las demás facultades que sean necesarias conforme al Art. 70 del C.P.C., de tal manera que no se diga en ningún momento que le hicieron falta atribuciones para el cumplimiento del mismo.

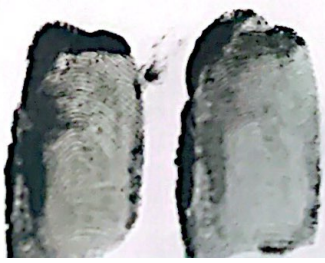
EL PODERDANTE:

INES ELVIRA ARAUJO GUZMAN
C.C. N°: 52.251.957



ACEPTO:

ALEJANDRO BERNAL FAJARDO
C.C. No.



Powered by CamScanner

Bogotá D.C., noviembre 14 de 2024

Señores:
DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS
Ciudad

Ref. Autorización de Subarriendo

Respetados señores:

En respuesta a su solicitud yo Alejandro Bernal Fajardo, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudanía No. 19.091.006, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en nombre y cuenta propia, en calidad de arrendadores de la Unidad Privada No. 10-11 del Parque Empresarial Puerta del Sol P.H. ubicada en la transversal 93 No. 51-98 de la ciudad de Bogotá D.C., muy atentamente me permito manifestar que autorizo el subarriendo del inmueble antes citado para el almacenamiento y custodia de Información perteneciente **LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.**

De igual manera, nos permitimos informar que el Contrato de arrendamiento para Inmueble de uso Comercial se prorrogará en iguales condiciones hasta el 30 de abril de 2025, prorrogable por acuerdo entre las partes.

Esta autorización se otorga en virtud de lo pactado en el Contrato de Arrendamiento para Inmueble de Uso comercial, suscrito el día 04 de diciembre de 2020, razón por la cual DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS, se hacen responsables de todas las obligaciones citadas en el contrato tales, como el pago oportuno y completo del canon de arrendamiento, servicios y administración.

Cordial Saludo,

ALEJANDRO BERNAL FAJARDO
CC. 19.091.006 de Bogotá D.C.