CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: ENERO 1 DE 2014 BOGOTA

El presente contrato de arrendamiento se celebra, entre los suscritos a saber, por una parte :HECTOR GERMAN MARTINEZ PRIETO propietario, hombre, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N°__19`177.159 de Bogotá, de estado civil casado, quien en adelante se denominará **ARRENDADOR**; y por la otra, HECTOR LUGO GONZALEZ, identificado con cédula de N°. 19`207.988 de Bogotá, mayor de edad, quien en adelante se denominará **ARRENDATARIO**, han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA**, el cual se regirá por las normas aplicables a la materia y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de este contrato se encuentra ubicado en la carrera 33 No 19B-24 Barrio Cundinamarca con matricula inmobiliaria 50C -837428

TERCERA: DESTINACION: EL ARRENDATARIO durante la vigencia del Contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente para taller de mantenimiento de compresores y equipos neumáticos. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador.

CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El valor del arrendamiento mensual es la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS colombianos m/cte ($ 1`800.000). Los cuales se pagaran los primeros 5 dias de cada mes

QUINTA : el **ARRENDATARIO** estará obligado a pagar el reajuste señalado por la misma. **El ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO : Vencido el primer año de 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 una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor –IPC –en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: El ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento directamente **ALARRENDADOR o** mediante consignación o transferencia bancaria a la Cuenta Corriente del banco , o a otra que el indique, o a quien él designe.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: ocho (8) años, que comienzan a contarse a partir del dia 1 de Enero de 2014

NOVENA: 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 cláusula quinta y sexta.

DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo del **ARRENDATARIO** los servicios públicos domiciliarios (Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, Empresa de Energía Eléctrica "Codensa" y Gas Natural y teléfono.

El presente documento, junto con los recibos cancelados por **EL ARRENDADOR** constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al **ARRENDATARIO** los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

DÉCIMA PRIMERA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el **ARRENDATARIO** inventario que hace parte integral del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA 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 al duplo del 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 **ELARRENDATARIO** 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: REQUERIMIENTOS: ELARRENDATARIO que suscribe este contrato renuncia 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 CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: ELARRENDATARIO 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 (_2__) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte de **ARRENDATARIO** en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de dos(_2__) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA QUINTA: 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 representen 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 de **ELARRENDATARIO**. g) La violación a cualquiera de las normas de arrendamiento previstas en la ley.

DÉCIMA SEXTA: 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 adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que **ELARRENDATARIO** 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 de **ELARRENDATARIO** 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 de ARRENDATARIO y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DÉCIMA SÉPTIMA: RECIBO Y ESTADO: ELARRENDATARIO 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 a **EL 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 OCTAVA: 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 al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. **ELARRENDATARIO** renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003.

DÉCIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: ELARRENDATARIO autoriza 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 PRIMERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato **ELARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL 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 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA: En caso de pérdida de alguna de las dos (_2__) llaves originales de la puerta de seguridad de la entrada principal, el arrendatario deberá cambiar la cerradura por otra de las mismas especificaciones (

VIGÉSIMA TERCERA: EL ARRENDATARIO al momento de la entrega del inmueble hará entrega **AL ARRENDADOR** de las facturas originales de cobro debidamente canceladas de los dos (2) últimos meses por concepto de servicios público: Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, Empresa de Energía Eléctrica y Gas Natural.

VIGÉSIMA CUARTA: EL ARRENDATARIO pagará oportuna, total, y directamente los servicios públicos que se requiera para el uso del inmueble. Así mismo **EL ARRENDADOR** no responderá en ningún caso de la suspensión, interrupción o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, y si alguna de estas eventualidades se presentare, **EL ARRENDATARIO** reclamará directamente a la empresa correspondiente, para lo cual **EL ARRENDADOR** en todo caso prestará toda la colaboración que sea necesaria.

VIGÉSIMA QUINTA: PROHIBICIONES: EL ARRENDATARIO se abstendrá de: (a) **EL ARRENDATARIO** se compromete a no utilizar el apartamento objeto de este contrato para ocultamiento de personas, maltrato infantil, depósito de armas o explosivos, armas nucleares y dineros de grupos terroristas, Igualmente a la elaboración, depósito o venta de sustancias psicotrópicas, alucinógenas ó tóxicas como la marihuana, la cocaína, el crack, el éxtasis, el hachís, y afines.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles, hoy 1 de Enero de 2014

EL ARRENDADOR
HECTOR GERMAN MARTINEZ PRIETO

CC N°19`177.159 de Bogotá

EL ARRENDATARIO
HECTOR LUGO GONZALEZ

CC N° 19`207.988 de Bogotá

TESTIGO
HERNAN VILLAMIZAR CASTELLANOS

C.C 19`489.827 de Bogotá