CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CASA CAMPESTRE CON FINES COMERCIALES

ARRENDADOR	HACIENDA PROPIEDAD RAIZ LTDA Nit 900215155-1 Representada por MARTIN JAIRO CALDERON C.C. No.10.134.390 de Pereira.
ARRENDATARIAS	FUNDACION ALEGRIA DE SERVIR NIT: 900.036.927-2 GIOVANNA VERGARA AGUIRRE C.C. 42.098.079 de Pereira
COARRENDATARIO	ANDRES STEVENN OSORIO VERGARA C.C. 1.088.010.309 de Pereira
DIRRECCIÓN:	CASA CAMPESTRE UBICADA EN LA FINCA VILLA DEL PILAR ALEJANDRIA, VEREDA SAN MARINO COMBIA BAJA. MUNICIPIO DE PEREIRA.
CANON DE ARRENDAMIENTO:	$6.000.000,oo
SANCION	2 CANONES

HACIENDA PROPIEDAD RAIZ LTDA Representada por el señor MARTIN JAIRO CALDERON Identificado Con Cedula No 10.134.390 de Pereira como ARRENDADOR, GIOVANNA VERGARA AGUIRRE, ya identificada, en calidad de representante legal de FUNDACION ALEGRIA DE SERVIR y en nombre propio, quien para los efectos de este contrato se llamarán ARRENDATARIAS, ANDRES STEVENN OSORIO VERGARA ya identificado, quien para los efectos de este contrato se llamará, COARRENDATARIO, se han convenido en celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se regirá por la LEGISLACIÓN COLOMBIANA y además por las siguientes cláusulas: ***PRIMERA: Objeto del Contrato.- EL ARRENDADOR concede a LOS ARRENDATARIOS el goce sobre el siguiente inmueble : CASA CAMPESTRE UBICADA EN, VEREDA, SAN MARINO COMBIA BAJA. MUNICIPIO DE PEREIRA Donde se destinará para una actividad comercial, fundación hogar para cuidados de ancianos; Que se compone de 6 baños con duchas y 42 cubículos o módulos para habitaciones, en piso 1, 8 alcobas y una sala en el segundo piso, corredores y cocina. bien Cuyos linderos y demás especificaciones se describirán en escrito separado que hacen parte integrante de este contrato. ***SEGUNDO: El plazo de duración del presente contrato será de (24) meses a partir del Primero (01) de marzo del año Dos mil veintitrés (2023) en adelante PARAGRAFO: Al vencimiento del término señalado, éste se prorrogará automáticamente; sin embargo, si los CONTRATANTES, no desean continuar con el contrato o desean modificarlo deberán comunicar por escrito con treinta (30) días de antelación al vencimiento del término principal o de una de sus prorrogas, LA ARRENDADORA, notificará en los casos previstos en los Numerales 1 y 2 del Art.518 del Código del Comercio Siempre que el arrendatario haya cumplido las obligaciones a su cargo y se avenga a los reajustes de la renta autorizados en la Ley. ***TERCERA: Precio y Forma de Pago, Canon Mensual.- El canon mensual del arrendamiento será de SEIS MILLÓNES DE MIL PESOS ($6.000.000,oo), suma que deberá cubrir El ARRENDATARIO dentro de los siete (7) primeros días de cada período mensual: *el arrendatario se obliga a pagar en las oficinas del arrendador, la suma ESTABLECIDA COMO CANON*, no sólo durante el plazo pactado y prórrogas, sino por todo el tiempo que el arrendatario tenga el inmueble a cualquier título; teniendo en cuenta los incrementos legales del canon. Si el pago no se hace dentro este término se entenderá que el arrendatario ha incurrido en mora conforme al Art. 22 numeral 1 de la Ley 820 de 2003. La mera tolerancia del arrendador de aceptar el pago del canon, o abonos con posterioridad al vencimiento de los siete (7) días, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago, ni purga la mora, y de ninguna manera novación de las obligaciones adquiridas en este contrato. Si el pago se hace en cheque, el impago, no nova la obligación, ésta se entenderá satisfecha sólo cuando el banco haga el respectivo abono en cuenta. Parágrafo: El(los) arrendatario(s) se obligan a pagar por mora, el interés moratorio, que será equivalente a una y media veces del bancario corriente certificado por la Superbancaria, desde el momento en que se hizo exigible la obligación y hasta el día en que se cancele totalmente, por el incumplimiento en el pago de la renta, los servicios públicos u otras obligaciones a su cargo, a más de ser causal de terminación inmediata del contrato (Art. 22 numerales 1 y 2 Ley 820 de 2003). ***CUARTA: Incrementos. El canon de arrendamiento se reajusta cada doce (12) meses de ejecución del contrato conforme al incremento del IPC +2 punto sin que exceda del 105 sobre el canon, la notificación del monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, prórroga automática del contrato se si necesidad de comunicar al arrendatario a través del servicio postal autorizado o se hará nota respectiva en el recibo de arrendamiento del período anterior al reajuste, expedido por el arrendador Art.20 Ley 820 de 2003. ***QUINTA: Es prohibido al Arrendatario: 1) Cambiar la Destinación; el arrendatario no podrá dar al inmueble una destinación distinta a la pactada. 2) CEDER o TRANSFERIR a cualquier título el presente contrato sin la autorización escrita del arrendador aun en los casos establecido en el Art. 523 de Código del Comercio. 3) Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación que eventualmente se realice del establecimiento de comercio, no incluirá bajo ningún punto, el derecho de arrendamiento al adquiriente. 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 posición 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 de comercio, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil y En caso de Cesión o Subarriendo por parte del arrendatario, el arrendador podrá celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia expresamente

el arrendatario y el arrendatario cedente se obliga solidariamente con el cesionario en todos las obligaciones derivadas del contrato . Queda expresamente prohibido derribar muros, cambiar los colores y cielos sin autorización escrita del propietario o quien lo represente. El incumplimiento a cualquiera de estas estipulaciones es causal de terminación del contrato y se puede exigir la restitución del inmueble. Nº 5 Art. 22 Ley 820 de 2003. ***SEXTA: Prohibiciones especiales para LA ARRENDATARIOS.- Al ARRENDATARIO le está prohibido: 1) Subarrendar total o parcialmente el inmueble. 2) efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble arrendado sin permiso o autorización de la arrendadora y propietario del bien, en caso de que las haga, éstas quedarán de propiedad del dueño del inmueble si no las puede retirar no podrá cobrar su valor, si las retira y con ello se modifica la estructura del predio, en dicho caso deberá dejar el bien en el estado que lo recibió, y LA ARRENDATARIA podrá retirar, si no tiene ninguna alteracin. 3) Utilizar la fachada exterior del inmueble para pintar sobre ella avisos publicitarios o de cualquier otro tipo, si lo hiciese en todo caso, será responsable del valor de la reposición de la fachada a su estado original. 4) Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, bien sea mediante la cesión de éste contrato, o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparán el inmueble. PARAGRAFO: Inventario.- El Arrendatario se obliga a Suscribir el inventario que da cuenta del estado de la propiedad, sus instalaciones y artefactos; que se tiene como parte integrante del presente contrato. Si el arrendatario no cumpliese con esta obligación, se somete al estado de la propiedad, que indique el Arrendador, inciso final del Art. 2029 C.C. ***SEPTIMA.-: Obligaciones de los Arrendatarios: Tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que hubiere lugar, a que hace referencia la ley (Art. 2028, 2029 y 2030 del Código Civil, Art. 9 numeral 2,4 y 5 de la Ley 820 de 2003) 1) Mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de cerraduras, las llaves de paso, las válvulas y botadores de los excusados, los enchufes, timbres e interruptores de la instalación eléctrica reparándolos o cambiándolos por su cuenta. 2) Cuidar, regar, mantener en buen estado el espacio de patio o jardín; conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación, y, en general, efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada. 3) Al restituir el inmueble, hacerlo totalmente desocupado en el estado en que le fue entregado, según inventario, poniéndolo a disposición del Arrendador, con sus respectivas llaves. Art. 2006 CC. 4) Exhibir los recibos que acrediten el pago hasta el último dia que ocupo el inmueble: de los gastos comunes o servicios especiales de los consumos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, y otros similares no incluidos en los gastos comunes o servicios especiales; Art. 9 numeral 3 Ley 820 de 2003. 5) El arrendatario permitirá, en cualquier tiempo, las visitas que el arrendador o su representante tenga a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. 6) Se obliga a informar cualquier cambio de dirección para recibir notificación, en los términos del Art. 12 de la Ley 820 de 2003. Parágrafo: Las partes pactan que el arrendatario no podrá descontar el costo de reparaciones indispensables no locativas del valor de la renta, renuncia el arrendatario al derecho consignado en el Art. 1993 del CC conforme al Art. 27 de la Ley 820 de 2003; no podrá el arrendatario sin permiso escrito del arrendador, efectuar mejoras de ninguna clase y, en caso de que las hiciese, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin perjuicio contemplado en el Art. 1994 CC. En este ni en ningún caso podrá alegarse en contra del arrendador o del dueño del inmueble, el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes colombianas, pues desde ahora renuncia a ese derecho, renuncia a los vicios redhibitorios y de evicción que tenga el inmueble. 7) Si por su culpa son suspendidos alguno y/o todos los servicios, deberá pagar a LA ARRENDADORA como indemnización una suma igual a la cláusula penal, además de la obligación de cancelar las cuentas atrasadas y los demás gastos que demande la reinstalación de los mismos. 8) Permitir en cualquier tiempo a la ARRENDADORA, o a las personas que ella designe, efectuar visitas en el inmueble, para constatar su estado de conservación y otras circunstancias que tengan interés para ella. 9) Someterse y asumir las disposiciones de las autoridades de policía o higiene, en relación con el inmueble arrendado. 10) Reconocer a la ARRENDADORA el valor de los servicios públicos que queden pendientes cuando se verifique la entrega, al igual que las sumas debidas por concepto del arrendamiento. 11) Pagar un seguro de incendio en una empresa de seguros legalmente establecida y con domicilio en Pereira, cuando se depositen en el inmueble mercancías que revistan peligro para el mismo. *** OCTAVA: Exoneración del Arrendador. 1) El arrendador no responderá, en caso alguno por robos que puedan ocurrir en la propiedad o los perjuicios que pueda sufrir el arrendatario en caso de incendio, sismo, inundación, filtración, rotura de cañerias, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor y otros hechos de naturaleza análoga. 2) El arrendador no tendrá obligación de hacer mejoras en el inmueble. ***NOVENA: Servicios públicos. El pago de los servicios públicos corresponde al arrendatario Art. 15 de la Ley 820 de 2003. Si el arrendatario estuviera en mora en el pago de la cuenta correspondiente, El arrendador podrá, solicitar la suspensión, sin que por ello deba responder al arrendatario por los perjuicios. El incumplimiento en el pago de servicios, será causal de terminación inmediata del contrato de arrendamiento y faculta al arrendador a solicitar el retiro de los servicios respectivos. Art. 9 numeral 3 Ley 820 de 2003 (los costos de reinstalación y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren, corresponden al arrendatario). El no pago de estos servicios dará derecho al arrendador a exigir su valor por vía ejecutiva, conforme al Art. 14 de la Ley 820 de 2003, más el interés bancario por mora. En todos los casos aquí previstos sobre el no pago de servicios, el arrendatario renuncia en forma expresa a requerimientos privados o judiciales y se declara deudor de toda suma que pague el arrendador por esta causa. Parágrafo: Al momento de la celebración del contrato , el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes, el arrendador podrá abstenerse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta que el arrendatario no haga entrega de las garantías o fianzas constituidas, si contado quince (15) días desde la fecha de celebración del contrato el arrendatario no cumple, el arrendador podrá dar por terminado el contrato, Art. 15 Ley 820 de 2003. ***DECIMA: Sanción Penal. El incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas de este contrato, dará derecho al arrendador para cobrar al(os) arrendatario(s) o a sus codeudores a título de pena el monto de dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento de su incumplimiento, el pago de la pena no exime del pago de obligación principal y es independiente de sus demás obligaciones como: indemnizaciones por perjuicios, gastos de abogado, costas judiciales, del cobro de los arrendamientos, servicios públicos y demás. ***DECIMA PRIMERA: Requerimientos. No se requieren en aplicación de la Ley 820 de 2003 que deroga el Art. 2035 del CC, no obstante el arrendatario renuncia expresamente, desde ahora, a los requerimientos privados o judiciales de constitución en mora, igualmente renuncia a la necesidad de desahucio de que trata el Art. 2.011 del CC. *** ***DECIMA SEGUNDA - **Renuncia de derechos.-** El ARRENDATARIO renuncia a ejercer expresamente los siguientes derechos: 1) Renuncia al derecho de subarrendar total o parcialmente el inmueble, de conformidad con el artículo 523 del C.de Co.; 2) Renuncia al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes a su favor. 3) Renuncia a exigir la indemnización o prestación en razón de mejoras puestas en el inmueble, sin el consentimiento expreso de la ARRENDADORA. 4) Renuncia al derecho de que se requiera judicial o privadamente para ser constituido en mora y dar por terminado el contrato, lo mismo que al derecho a prestar seguridad competente a que alude el artículo 2035 del C.C. 5) Renuncia al desahucio del artículo 2014 de la misma

obra, y al 520 del C. de Co.; renuncia a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o good will, cuando termine este contrato. No podrá cobrar suma alguna a terceras personas, y menos a la ARRENDADORA. *****DECIMO TERCERA**: Solidaridad de los Arrendatarios. Se obligan solidariamente, conforme este contrato y el Art. 7 de la Ley 820 de 2003, así, los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovación expresas o tácitas y hasta la terminación del contrato. *****DECIMA CUARTA**: El (los) coarrendatario(s) se obliga(n) solidariamente, declara(n) (cada uno) que se constituye en codeudor solidario del (los) arrendatario (s), de todas las obligaciones y cargas emanadas de este contrato, (como: Arrendamientos, Interés por mora, Servicios Públicos, Indemnizaciones, Daños en el inmueble, Cuotas de administración, Cláusula penal, Costas procesales y cualquiera otra derivada del contrato), tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la terminación el contrato; aceptando, sin previa notificación, las modificaciones que el arrendador y arrendatario (s) introduzcan al contrato de arrendamiento en cuanto al monto de la renta, plazos y cualquiera otra obligación. El garante declara que las obligaciones que asume por este acto son indivisibles para todos los efectos legales y en consecuencia podrán ser exigibles por el arrendador a cualesquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales tales como los de constitución en mora, requerimiento o notificación alguna que consagra a los cuales renuncia (n) expresamente, sin que por razón de esta solidaridad se asuma el carácter de fiador(es) ni arrendatario(s) del inmueble objeto del presente contrato; tal calidad la asume exclusivamente el mencionado arrendatario. PARAGRAFO: Se obliga (n) a informar cualquier cambio de dirección para recibir notificación, en los términos del Art. 12 de la Ley 820 de 2003. *****DECIMO QUINTA**: En caso de abandono del inmueble, el arrendatario autoriza al arrendador para que tome posesión del bien en diligencia extrajudicial con la presencia de 2 testigos 8 días después que se evidencia en abandono.. *****DECIMA SEXTA**: El (los) coarrendatario(s) confiere(n) poder al arrendatario para ser emplazado por su intermedio en todos los juicios que el arrendador inicie en contra de el (los) coarrendatario(s), que tengan relación con el presente contrato. Este poder es irrevocable por cuanto compromete derechos del arrendador. El (los) arrendatario(s) acepta(n) irrevocablemente este encargo, Art.1279 C.Cio. *****DECIMA SEPTIMA**: Autorización: El (los) Arrendatario(s) y el (los) codeudor(es) autoriza(n) expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogado para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive. *****DECIMA OCTAVA.**- Cláusulas adicionales: Las infracciones de orden policivo o penal en las que incurriesen los arrendatarios en el inmueble objeto de este contrato, son de absoluta responsabilidad de los mencionados.*** **DECIMA NOVENA** : Cesión : El (los) arrendatario ACEPTA(N) desde ahora cualquier cesión total o parcial que el arrendador haga de éste contrato .*** **VIGECIMA** : Mérito Ejecutivo : El presente contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo en caso de que EL ARRENDADOR tenga que iniciar acción judicial para obtener el pago de los cánones de arrendamiento y facturas de servicios públicos y demás gastos que incurra el arrendador con ocasión a este contrato. **VIGECIMA *****PRIMERA**: a la muerte del arrendatario el Arrendador podrá acogerse a lo contemplado en el artículo 1434 del C. Civil y de sus normas concordantes respecto a uno o cualquiera de los herederos, sin necesidad de notificación, el anterior contrato es aceptado por el arrendatario y el coarrendatario quien se compromete solidariamente con las obligaciones originadas de él en todas sus cláusulas y todos los efectos legales pertinentes. Para constancia se firma en Pereira el día venticuatro (24) del mes febrero de dos mil veintitrés (2023). xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

HACIENDA PROPIEDAD RAIZ LTDA
Rte. MARTIN JAIRO CALDERON
C.C .No.10.134.390 de Pereira.
Firma Arrendador

GIOVANNA VERGARA AGUIRRE
C.C. 42.098.079 de Pereira
En calidad de representante legal FUNDACION ALEGRIA DE SERVIR
NIT: 900.036.927-2
y arrendataria

ANDRES STEVENN OSORIO VERGARA
C.C. 1.088.010.309 de Pereira
coarrendatario

RECIBI:

CC N°

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Notaría Quinta del Circulo de Pereira

PEREIRA, 2023-03-10 14:41:22 Documento: grurv
Ante FERNANDO CHICA RIOS NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA compareció:
VERGARA AGUIRRE GIOVANNA
Identificado con C.C. 42098079
Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biograficos contra la base de datos de la Registraduria Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



70-376cb724

X

Firma compareciente
FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA

MILENA CASTRO

Notaría Quinta del Circulo de Pereira
FERNANDO CHICA RIOS NOTARIO
Autenticaciones

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA
FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Notaría Quinta del Circulo de Pereira

PEREIRA, 2023-03-10 14:41:58 Documento: grut2
Ante FERNANDO CHICA RIOS NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA compareció:
OSORIO VERGARA ANDRES STEVEN
Identificado con C.C. 1088010309
Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biograficos contra la base de datos de la Registraduria Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



70-8f098dfd

X

Firma compareciente
FERNANDO CHICA RIOS
NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA

MILENA CASTRO

Notaría Quinta del Circulo de Pereira
FERNANDO CHICA RIOS NOTARIO
Autenticaciones

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA
FERNANDO CHICA RÍOS
NOTARIO