CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

Entre los suscritos a saber**: MARIA ELSY PRISCO VASQUEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 22.087.242 de Segovia Antioquia, domiciliado en la Carrera 44 Nro 18-56 Medellin, propietario del local quien para efectos de este contrato se denominará **arrendador**, de una parte, y de la otra **CENTRO EMPRESARIAL EDUCATIVO CORPOCEMPED** Representado por **JAVIER A PRISCO VASQUEZ** en calidad de Representante Legal Suplente identificado con el Nit N° 811.030.647-5 y cedula de ciudadanía número 71.082.843 y quien para efectos de este contrato se denominará **arrendatario, dirección** Calle 56 Nro 41-87 se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del Código de Comercio y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto. El arrendador se compromete a conceder el uso y el goce del local ubicado en la Calle 56 Nro 41-87

SEGUNDA: Precio del arrendamiento y Renta. El presente contrato tendrá un valor de $15.000.000 Quince millones de pesos m.l.el cual será pagado en rentas mensuales

Paragrafo: Incrementos: Se harán anualmente de acuerdo a los índices de inflacion

TERCERA Destinación. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento del **CENTRO EMPRESARIAL EDUCATIVO CORPOCEMPED** en el cual se desarrollaran únicamente las siguientes actividades **Educacion en diferentes áreas (Bachillerato para Adultos, Formacion a la Medida, Formacion para el trabajo y el Desarrollo y humano, y demás actividades afines)** y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador salvo los casos señalados en el artículo 523 del CC

CUARTA. Duración del contrato. El termino de este contrato es por la duración de la Institución (240) meses contados a partir del día 22 del mes de Abril de (2012), si se prorroga será por decisión de ambas partes y será por el termino del contrato inicial, si alguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, debe ser mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con treinta 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas.

Cuando el arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos el local tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato
2. Cuando el propietario necesita los inmuebles para un establecimiento suyo.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación para la construcción de una obra nueva.

En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciara al arrendatario con no menos de 2 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

QUINTA. Indemnizaciones. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados según estimación de peritos y las demás indemnizaciones conforme al artículo 522 del C de Co.

SEXTA. Subarriendo. El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles en forma que lesione los derechos del arrendador una destinación distinta a la prevista en el contrato.

El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles con la misma limitación.

La cesión del contrato será valida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

SEPTIMA. Obligaciones del arrendatario.

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Restituir el inmueble a **EL ARRENDATARIO** al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes.
5. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, acueducto, gas y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble.

OCTAVA. Obligaciones del arrendador:

1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a **EL ARRENDATARIO** en la fecha y condiciones establecidas en este contrato.

NOVENA. Incumplimiento del contrato. El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento.

DECIMA. Solución de controversias. Las partes aceptan solucionar sus diferencias por trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio del Aburra sur. En el evento que la conciliación resulte fallida, se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal arbitral el cual fallará en derecho, renunciando a hacer sus pretensiones ante los jueces ordinarios, este tribunal se conformara conforme a las reglas del centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio de Aburra sur quien designara los árbitros requeridos conforme a la cuantía de las pretensiones del conflicto sometido a su conocimiento.

Para constancia se firma en Medellín a los 25 días del mes de Abril de (2012).



JAVIER A PRISCO VASQUEZ **MARIA ELSY PRISCO V**
ARRENDATARIO **ARRENDADOR**

Nit 811-030-647-5.....c.c 22.087.242 de segovia
Telefono 2173444.....Telefono 3137590950