CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO-CA-001-2026

Entre los suscritos a saber: HILDA AMPARO MAZO TAPIAS, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.990.845 de San Andrés de Cuerquia, domiciliado en San Andrés de Cuerquia , propietario del local ubicado en la cra 31 # 29-17 (Parque Principal de San Andrés de Cuerquia, quien para efectos de este contrato se denominará **ARRENDADOR**, de una parte, y de la otra **JHON FERNEY LONDOÑO ESPINOSA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3556408 de San Andrés de Cuerquia, obrando en calidad de Gerente de **LAS EMPRESAS PÚBLICAS DE SAN ANDRÉS DE CUERQUIA – EMPUSAC S.A E.S.P, NIT.900.351.747-3** y quien para efectos de este contrato se denominará **ARRENDATARIO,** 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 inmueble ubicado en Cra 31 N° 29-17 con unas medidas de 3.98 metros de ancho y 11.50 metros de largo, el local cuenta con un (1) servicio sanitario, en buen estado y con servicios públicos de Energía, Acueducto, Aseo y Alcantarillado que se encuentran a paz y salvo al momento de suscribir el presente contrato y a partir de la entrega serán por cuenta y pagados directamente por el ARRENDATARIO. Sin que El ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios.

SEGUNDA: Precio del arrendamiento y lugar de pago. El presente contrato tendrá un valor de nueve millones ciento veinte mil pesos,(9.120.000.00) el cual será pagado en doce (12) rentas mensuales iguales de setecientos sesenta mil pesos m/l ($ 760.000.00) cada una, que se pagarán mes anticipado y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, los cuales serán pagados en efectivo o consignados en la cuenta bancaria que el arrendador señale, una vez este allegue la respectiva cuenta de cobro del mes a pagar.

Parágrafo. El canon de arrendamiento tendrá el incremento anual señalado por el IPC para la vigencia.

TERCERA Destinación. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollaran las actividades principales de las **EMPRESAS PÚBLICAS DE SAN ANDRÉS DE CUERQUIA – EMPUSAC S.A E.S.P** 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 C Co .

CUARTA. Duración del contrato. El término de este contrato es de doce (12) meses días contados a partir del día veintinueve (29) del mes de enero de dos mil veintiseis (2026) hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, el cual se podrá prorrogar por escrito y por mutuo acuerdo de las partes, si así lo requieren.

Escaneado con CamScanner

Si una de las partes desea terminar el presente contrato de manera unilateral, tendrá que notificar por escrito a la otra parte con no menos de 2 meses antes de la fecha de renovación.

Cuando el arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble de comercio 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 su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o 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 6 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. 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 válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

SEXTA. 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.

SÉPTIMA. Obligaciones del arrendador:

Escaneado con CamScanner

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.

2. Entregar el Local en excelentes condiciones, con servicios públicos en funcionamiento y a paz y salvo, sin demandas, procesos o cualquier tipo de reclamación o pleito pendiente que pueda afectar el desarrollo normal del presente 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 de Medellín para Antioquia. 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 Medellín para Antioquia, quien designara los árbitros requeridos conforme a la cuantía de las pretensiones del conflicto sometido a su conocimiento.

DECIMA PRIMERA. El ARRENDADOR recibirá notificaciones en allogui2001@yahoo.com.ar y El ARRENDATARIO en la dirección del inmueble mencionado en este contrato

Para constancia se firma en San Andrés de Cuerquia a los veinte nueve (29) días del mes de enero de dos mil veintiséis (2026).

ARRENDATARIO

JHON FERNEY LONDOÑO
C.C. 3556408
Gerente-EMPUSAC S.A E.S.P

YULEIDY AGUILAR CHAVARRIA
C.C 1037450254
SUPERVISORA

ARRENDADOR

HILDA AMPARO MAZO TAPIAS
C.C. 21.990.845

Escaneado con CamScanner