CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE CON FINES COMERCIALES.

BERNAL VEGA ARISTIDES, Mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., identificado con Cedula De Ciudadanía 6.030.047, expedida en Villarrica quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el **"ARRENDADOR",** por una parte, y por la otra, **LA ASOCIACIÓN GENERADORA DE BIENESTAR SHOW KIDS (ASOSERBIEN),** Con NIT. 830.122.129-6, con domicilio en Bogotá D.C., Actuando como **REPRESENTANTE LEGAL, MEJÍA RUEDA MARIA DEL PILAR,** Mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., identificada con Cedula De Ciudadanía 60.320.432, expedida en Cúcuta, quien obra a nombre de **(ASOSERBIEN)** y que para efectos de este contrato se le denominará **"ARRENDATARIO",** manifestaron que han decidido renovar el contrato de Bogotá D.C. 3 de Junio de 2008 celebrado entre las partes, bajo su libre manifestación de voluntad las partes deciden realizar la renovación, creación y celebración del "nuevo" contrato de **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE CON FINES COMERCIALES,** En Bogotá D.C. 01 enero del 2023, El cual se denominará en adelante como el **"CONTRATO",** El cual se rige bajo las siguientes clausulas:

CLAUSULAS.

CLASUSULA PRIMERA: OBJETO: Por medio del presente contrato el Arrendador entrega a título de **arrendamiento** al arrendatario, concediéndole el goce de la totalidad del inmueble ubicado en la **CARRERA 48B. No. 73 A 84 SUR- BARRIO JERUSALEN** en la localidad de **CIUDAD BOLIVAR**, El cual será exclusivamente destinado para uno de los establecimientos de comercio de **(ASOSERBIRN),** con nombre de; **JARDIN INFANTIL MANANTIAL,** en el cual funcionará únicamente a la actividad comercial de (jardín infantil) para el desarrollo de su objeto social, negocio y/o actividad comercial, y demás actividades propias**,** necesarias y pertinentes para desarrollar el objeto social citado anteriormente.

CLAUSULA SEGUNDA: SERVICIOS: El inmueble cuenta con servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, agua, acueducto y alcantarillado, gas y teléfono, de los cuales el arrendatario pagará en su plena totalidad, en caso de que el arrendatario no cancele de manera oportuna los servicios que le corresponde y como consecuencia de ello, las empresas públicas los suspendan y/o retiraren los contratos correspondientes, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y en consecuencia de ello, el arrendador podrá exigir la restitución judicial o extrajudicialmente del inmueble, para este evento y para exigir de manera ejecutiva el pago de las sumas pendientes por servicios, reconexiones y/o reinstalaciones. Son pruebas suficientes las facturas o recibos de liquidación emitida por las respectivas empresas públicas y basta la afirmación del arrendador de que estas corresponden a servicios causados durante la época en que el arrendatario ocupo el inmueble, **EN TODO CASO, ESTE CONTRATO PRESTA MERITO EJECUTIVO. NOTA:** El arrendatario no podrá solicitar las instalaciones de las líneas telefónicas, u otro servicio público, salvo previa autorización escrita por parte del arrendador, así mismo, las facturas de todos los servicios públicos, serán entregadas al arrendador tan pronto como sean canceladas, para la terminación del contrato de arrendamiento el arrendatario pagara al arrendador los servicios públicos pendientes de facturar en forma proporcional y promediado con base en las tres (3) ultimas facturas canceladas.

PARAGRAFO 1: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

PARAGRAFO 2: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y en ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

CLAUSULA TERCERA: CANON DE ARRENDAMIENTO: Se pacta como canon de arrendamiento **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($ 4.650.000),** Que el arrendatario pagara mensualmente dentro de los días del 17 al 22 de cada mes de cada periodo mensual, por el medio de transferencia bancaria y/o al domicilio del arrendador.

CLAUSULA CUARTA: REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Cada (12) meses de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento se incrementara en forma automatica con el valor aquivalente al indice de precios del año inmediatamente anterior al vencimiento o prorroga de este contrato.

CLAUSULA QUINTA: TERMINO Y/O VIGENCIA: El arrendamiento tendrá una duración de (12) meses, contados a partir de la fecha de celebración del contrato, el cual es 01 de enero del 2023.

CLAUSULA SEXTA: TERMINACION Y PRROROGA DEL CONTRATO: Este contrato de arrendamiento termina por el vencimiento del término estipulado, y/o por alguna de las causales bilaterales y/o unilaterales existentes en el Código de Comercio Colombiano, los contratantes podrán prorrogarlo por el mismo o por un término diferente, siempre que cualquiera de las partes así lo comunique a la otra mediante comunicación por escrito, por lo menos con (2) meses de antelación a su vencimiento que da la próxima prorrogación, lo anterior sin perjuicio del derecho de renovación consagrado en el **Artículo 518. Código de Comercio.,** de igual manera en caso de que el arrendatario necesite el bien inmueble, se aplicará la normatividad del **Código de Comercio, Artículo 520.** Trayendo a colación para dado caso, la figura jurídica del desahucio.

PARAGRAFO PRIMERO: EN CASO DE TERMINACION DEL CONTRATO POR CUALQUIER CAUSA, EL ARRENDATARIO RENUNCIA DESDE YA A COBRAR CUALQUIER TIPO DE PRIMA AL ARRENDADOR POR OCASION DEL MISMO, Y EL ARRENDADOR PODRÁ COLOCAR EN EL INMUEBLE CUALQUIER TIPO DE NEGOCIO, INCLUSIVE UN NEGOCIO DE LAS MISMAS CARACTERISTICAS AL QUE FUNCIONARÁ POR ESTE CONTRATO.

CLAUSULA SEPTIMA: ENTREGA: El arrendatario ya cuenta con el inmueble, en justificación de que este contrato, es un contrato de renovación, por lo tanto, el arrendatario ya cuenta con el goce del inmueble y sus derivados.

CLAUSULA OCTAVA: PAGO OPORTUNO Y SITIO: El arrendatario **se obliga** a pagar el precio dentro de los plazos previstos en el domicilio del arrendador o por transferencia bancaria a la cuenta del arrendador, no obstante, las partes convienen que el lugar para el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato se ejecuta en la ciudad de Bogotá D.C.

CLAUSULA NOVENA: DESTINACIÓN: El Arrendatario, se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato para actividades licitas, así mismo como se dijo antes, para que funcione un JARDIN INFANTIL y demás actividades propias, necesarias y pertinentes para desarrollar el objeto social, antes citado, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, en todo caso está prohibido guardar sustancias perjudiciales para la conservación, seguridad o higiene del inmueble, será prueba de esta cláusula la que tenga la categoría de sumaria de conformidad con la ley, el incumplimiento a esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble.

PARAGRAFO 1: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el **literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986** y en consecuencia **el Arrendatario se obliga a no usar** el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

CLAUSULA DECIMA: SUBARRIENDO Y CESIÓN: En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, de conformidad con lo establecido para

el efecto en el **Artículo 523 del Código de Comercio.** En el evento que esto suceda, el Arrendador podrá 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 ningúntipo de requerimiento previo por parte del Arrendado.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara tener el inmueble en plenas condiciones y en **BUEN ESTADO,** por lo que a la terminación del contrato deberá devolver al arrendador el inmueble y los elementos del mismo en el estado que fue entregado por este, salvo el deterioro natural.

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: REPARACIONES: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario.

PARAGRAFO 1: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador.

PARAGRAFO 2: El arrendatario se compromete y obliga a mantener y responder por el inmueble en el estado que lo recibe, el arrendatario responderá por las sumas de dinero que se causen por reparaciones o daños causados por descuidos o culpa de aquellos, lo mismo que los perjuicios que sean ocasionados por robo u otras causas, quedando el arrendador exento de toda la responsabilidad en cuanto al inmobiliario o equipo instalado dentro del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, cuyo cuidado y protección está exclusivamente a cargo del arrendatario.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: INSPECCIÓN: El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien de realizar para constatar el estado y conservación.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: RESTITUCIÓN: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, o en efectos de desahucio el Arrendatario **(i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador**, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, **(ii)** entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

PARAGRAFO 1: No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

PARAGRAFO 2: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado la paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

CLAUSULA DECIMO QUINTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato los arrendatarios facultan expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del bien inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por termino de un (1) mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad del bien o la seguridad del vecindario.

CLAUSULA DECIMO SEXTA: CESIÓN: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de

cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato, el arrendatario se obliga a cumplir sus obligaciones con el o los cesionarios, desde la fecha en que se notifique la cesión, notificación que se hará mediante envío certificado a la ubicación del inmueble materia de este contrato, las partes expresamente aceptan esta forma de notificación y por lo tanto no habrá necesidad de realizarla de otra forma, la notificación aquí mencionada surtirá todos los efectos del **Artículo 1960 del Código Civil.**

CLAUSULA DECIMO SEPTIMA: INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: **(i)** Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente, sin necesidad de desahucio ni los requerimientos previstos en la ley. **(ii)** Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactadaen este Contrato.

CLAUSULA DECIMO OCTAVA: LINDEROS: Los linderos correspondientes al inmueble objeto de este contrato se aportan en cualquier momento por el arrendador y asi lo acepta el arrendatario.

CLAUSULA DECIMO NOVENA: EXIMENTOS Y/O EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD: El arrendador no asume responsabilidad en casos fortuitos como violación, incendio, terremoto, invasión, robo, atraco, etc.

CLAUSULA VIGESIMA: VALIDEZ: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: MERITO EJECUTIVO: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este **Contrato presta mérito ejecutivo** para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de **(i)** los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, **(ii)** las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, **(iii)** las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

PARAGRAFO: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: COSTOS: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato será sumido en su integridad por el Arrendatario y el Arrendador.

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL: En el evento de un **incumplimiento total o parcial** de cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a (2) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula, si el arrendatario desocupa el inmueble antes del vencimiento del contrato, se dará aplicación estricta del **Artículo 2003 del CÓDIGO DE COMERCIO.**

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: NOTIFICACIÓN: Las partes recibirán todo tipo de notificación judicial o extrajudicialmente de la siguiente manera:

ARRENDADOR: CARRERA 87C No. 63 A 13 SUR DE BOGOTÁ D.C.

ARRENDATARIO: CALLE N° 135 16-43 BARRIO CONTADOR Y CALLE 135 NO. 16-43.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: DEUDOR SOLIDARIO: El **arrendatario** ofrece como fiador y/o deudor solidario al señor **MAURICIO GUTIERREZ TOLOZA,** identificado con Cedula de Ciudadanía número **13.491.494. EXPEDIDA EN CÚCUTA.,** Domiciliado en la **CALLE 144 NO. 17-76.** Aceptando recibir todo tipo de notificación a su domicilio, así mismo acepta los términos del presente contrato y es solidario en las obligaciones que por este contrato se contraen.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA: DEUDOR SOLIDARIO (2): El **arrendatario** ofrece como fiador y/o deudor solidario a la señora **RUTH MARGARITA MALAGON GUTIERREZ,** identificado con Cedula de Ciudadanía numero **60.356.198 EXPEDIDA EN CÚCUTA.,** Domiciliado en la **CALLE 144 NO. 17-76.** Aceptando recibir todo tipo de notificación a su domicilio, así mismo acepta los términos del presente contrato y es solidario en las obligaciones que por este contrato se contraen.

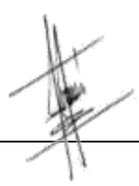
CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: Para efectos de esta renovación contractual, se trae a colación **la Ley 527 del 1999 y el Decreto 2364 del 2012,** la cual regula la firma electrónica y se dictan otras disposiciones, bajo este caso en concreto, se autoriza bajo la libre y/o espontánea manifestación de la voluntad tanto de las partes como de los dos (2) deudores solidarios, y se aplica toda la normatividad mencionada en esta cláusula, para darle total fuerza y validez a la **FIRMA DIGITAL que contará y equivaldrá con la misma fuerza, valides y genera los mismo efectos jurídicos que la firma manuscrita.**

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá D.C. A el primer día del mes de enero de 2023, en cuatro (4) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes y/o deudores solidarios.

ARISTIDE BERNAL VEGA.
C.C.: 6.030.547 DE VILLARICA.
ARRENDADOR.
.
. aristides Bernal

(ASOSERBIEN) EN REPRESENTACIÓN LEGAL POR:
MARIA DEL PILAR MEJIA RUEDA.
C.C.: 60.320.432 DE CÚCUTA.
ARRENDATARIO

MAURICIO GUTIERREZ TOLOZA.
C.C.: 13.491.494. DE CÚCUTA.
(1) DEUDOR SOLIDARIO Y/O FIADOR.
.



RUTH MARGARITA MALAGON. GUTIERREZ
C.C.: 60.356.198. DE CÚCUTA.
(2) DEUDOR SOLIDARIO Y/O FIADOR

POR CONSTANCIA SE GENERA LA FIRMA DIGITAL POR LAS PARTES Y/O DEUDOR SOLIDARIO, EL PRIMER 01 DE ENERO DEL 2023.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **6.030.547**

BERNAL VEGA

APELLIDOS

ARISTIDES

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **30-AGO-1967**

VILLARRICA
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.58	**O+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

16-OCT-1985 VILLARRICA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1500150-00647602-M-0006030547-20141126 **0041**370957A 1 2193157835