CONTRATO ARRENDAMIENTO COMERCIAL
SUSCRITO ENTRE FABIO BUITRAGO RUBIANO
Y Yeiner Rafel Sierra Sandoval C.C. 84091972 R.L DE CONSORCIO YVY
Calle 8 Nro. 5-15 Local 102 Chocontá Cund



EDIFICIO SANTORINI CENTER
ADMINISTRACIÓN GENERAL

EL ARRENDADOR: FABIO BUITRAGO RUBIANO
C.C. 80396508
3102495275
fabiobuitrago1@gmail.com

EL ARRENDATARIO:

CONSORCIO YVY
901902786-1
Representante Legal
Yeiner Rafel Sierra Sandoval
C.C. 84091972 de Riohacha
Cra 11a # 97a-19 Bogotá
Cel. 3176356196
consorcioyvy@gmail.com

DATOS DEL CONTRATO:

FECHA DE INICIACIÓN:	03/marzo/2026
FECHA DE VENCIMIENTO:	02/junio/2026
VALOR CANON MENSUAL:	CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($480.000)

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA. -OBJETO.- Mediante el presente contrato EL ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, en el estado identificado en el inventario que las partes firman por separado, el cual forma parte de este mismo contrato. El presente contrato se regirá en todas sus partes por las normas comerciales y las cláusulas aquí consignadas.

SEGUNDA. - UBICACIÓN DEL INMUEBLE. - El presente contrato se encuentra en el bien inmueble ubicado en la Calle 8 Nro. 5-15 Local 102, del municipio de Chocontá Cundinamarca

TERCERA. - LINDEROS DEL INMUEBLE. - Por el oriente con la carrera 5, por el occidente con el mismo predio, por el Norte con la Calle 8 y por el Sur con terrenos de Milton B.

CUARTA. - DESTINACIÓN. - EL ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para **ACTIVIDADES DE OFICINAS, CAMPAMENTO, ALMACENAMIENTO Y USO DE UNIDADES SANITARIAS DE LA UNIDAD COMERCIAL,** sopena de dar por terminado este contrato de arrendamiento. El ARRENDATARIO se obliga a destinar el inmueble objeto del presente contrato única y exclusivamente al desarrollo de actividades lícitas, quedando expresamente prohibido el uso del mismo para la realización de actividades ilícitas, inmorales o contrarias a la Constitución, la ley, el orden público o las buenas costumbres. El incumplimiento de esta obligación facultará al **ARRENDADOR** para dar por terminado de manera inmediata el contrato, sin necesidad de requerimiento previo y sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar por los daños y perjuicios que tal conducta ocasione. **Resolución por Actividades Ilícitas:** La verificación, por parte de cualquier autoridad competente, de la realización de actividades ilícitas, inmorales o prohibidas en el inmueble arrendado constituirá causal automática de resolución del presente contrato, sin que sea necesario requerimiento o aviso previo por parte del ARRENDADOR. En tal evento, el ARRENDATARIO perderá cualquier derecho a favor que pudiere alegar en virtud del presente contrato, sin perjuicio de las acciones judiciales o administrativas a que haya lugar, así como de la obligación de indemnizar los perjuicios ocasionados al ARRENDADOR.

QUINTA. - PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. - El valor mensual del canon por concepto del arrendamiento objeto de este contrato, es la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($480.000)** que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro de los tres (3)



primeros días calendario de la fecha de inicio del contrato, a su orden. Este canon no incluye IVA, ni retenciones que requiera el ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO.-** EL ARRENDADOR podrá aceptar por mera tolerancia el pago del arrendamiento con posterioridad a los dos (2) primeros días calendario de cada período mensual fijados en esta cláusula, pero este hecho no constituye novación o modificación del término establecido para dicho pago en este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En caso de mora o retardo injustificado en el pago del canon de arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley (artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

SEXTA. - LUGAR PARA EL PAGO.- Salvo pacto expreso en contrario de las partes, EL ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento en las cuentas bancarias indicadas por el **ARRENDADOR.**

SÉPTIMA.-VIGENCIA DEL CONTRATO.- El término de duración de este contrato es de **3 Meses** contados a partir del **03/marzo/2026**, hasta el **02/junio/2026.**

OCTAVA. - PRÓRROGAS Y RENOVACIONES. - Si ninguna de las partes da aviso a la otra por correo certificado con, al menos, un (1) mes de anticipación al vencimiento del término inicial pactado, el contrato se prorrogará por un periodo igual al inicial más y así sucesivamente. Para la renovación del contrato se dará aplicación a lo consagrado en los artículos 518 y 520 del C.C. Es entendido que en caso de prórroga tácita o expresa del contrato subsisten, todas las garantías, compromisos y estipulaciones.

NOVENA.- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.- Vencidos los primeros DOCE (12) meses de este contrato, el canon mensual del arrendamiento a que se refiere la CLÁUSULA QUINTA, se reajustará por parte del ARRENDATARIO, en un porcentaje equivalente igual al incremento del salario mínimo mensual vigente que decrete el Gobierno Nacional, y así sucesivamente cada doce (12) meses, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes.

DÉCIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS. - A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al ARRENDATARIO y hasta la fecha de su desocupación y entrega física a EL ARRENDADOR. Serán a cargo del **ARRENDADOR** el pago de los servicios públicos **de acueducto, energía, de acuerdo a la respectiva facturación**. EL ARRENDATARIO también será responsable de los servicios públicos y comerciales que, directamente o a través de terceros, solicite para ser prestados en el inmueble objeto de este contrato, durante la vigencia del mismo, incluyendo, sin limitarse a, servicio de Internet, banda ancha, publicaciones de directorios telefónicos, publicidad, T.V. Cable y demás cobros. EL ARRENDADOR se reserva el derecho a solicitar mensualmente al ARRENDATARIO los recibos con la constancia de pago de los mismos. **PARÁGRAFO PRIMERO. -** Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por EL ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio adicional o suntuario, diferente de los mencionados en esta cláusula décima, al que pretenda acceder EL ARRENDATARIO, deberá ser previamente autorizado por EL ARRENDADOR.

DÉCIMA PRIMERA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: A favor de EL ARRENDADOR serán las siguientes: A) La cesión del contrato o del goce del inmueble y subarriendo total o parcial del inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita de EL ARRENDADOR. B) El cambio de destinación del inmueble por parte del ARRENDATARIO sin autorización de EL ARRENDADOR. C) El no pago del precio y los reajustes dentro del término previsto en este contrato. D) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que represente peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. E) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin autorización expresa y escrita de EL ARRENDADOR y sin la licencia de construcción expedida por las autoridades competentes y/o la destrucción total o parcial del inmueble, salvo el caso de las mejoras locativas y las que haga con autorización de EL ARRENDADOR. F) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. G) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado (cuando



existan). H) La incursión reiterada del ARRENDATARIO en procesos que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. I) La violación por EL ARRENDATARIO a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal. J) Las demás previstas en la ley. **A favor del ARRENDATARIO:** a) Incumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDADOR, b) Imposibilidad del ARRENDATARIO de disfrutar de la tenencia del bien inmueble de manera pacífica y sin restricciones judiciales.

DECIMA SEGUNDA: - RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá a EL ARRENDADOR salvo el deterioro por el paso del tiempo y su uso legítimo y normal. Los daños al inmueble derivados del mal trato o descuido por parte del ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo. **PARÁGRAFO:** No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas o sea, a mantener el inmueble en el estado en que lo recibió, estando especialmente obligado al cumplimiento de lo estipulado en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

DÉCIMA TERCERA. - MEJORAS: No podrá EL ARRENDATARIO ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito de EL ARRENDADOR. Si se ejecutaren, accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectúe, salvo pacto en contrario. Son de responsabilidad del ARRENDATARIO las multas que impongan las autoridades competentes por la realización de cualquier intervención en el inmueble que requiera de licencia de construcción.

DÉCIMA CUARTA.- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento reiterado e injustificado por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, el retardo de dos o más mensualidades y la evidente incursión en mora y/o falta de pago, cuando haya sido notificado por escrito por EL ARRENDADOR al ARRENDATARIO, constituirá al ARRENDATARIO en deudor de EL ARRENDADOR por una suma equivalente al doble del canon mensual vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena e indemnización, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin prejuicio del derecho de EL ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena, y EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA QUINTA. - REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO que suscribe este contrato, renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 1594, 2007 del C.C. y 424 del C.P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA.- ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribirse este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para acceder al inmueble objeto del presente contrato, con el solo requisito de la presencia de dos testigos y reciba la tenencia del mismo, con el diligenciamiento de acta privada, judicial o extrajudicial de entrega, suscrita por aquellos, con anotación clara del estado en que se encuentre y los faltantes de inventario, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más ó que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

DÉCIMA SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de parte del mismo inmueble, o con ocasión de disposiciones emanadas de las autoridades judiciales y administrativas distritales, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo, durante la vigencia del contrato inicial o de cualquiera de sus prórrogas o renovaciones, salvo que sean causadas directamente por la culpa o dolo de EL ARRENDADOR. Serán de cargo de EL ARRENDATARIO las medidas de dirección y manejo tomadas para la seguridad del bien.



DECIMA OCTAVA. - EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO: Las obligaciones claras, expresas y exigibles de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los códigos comercial, civil y de procedimiento civil. También el presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipulada, de los arrendamientos que salga a deber EL ARRENDATARIO y de los servicios públicos y/o expensas comunes, así como de cualquier otra suma a cargo del arrendatario, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por EL ARRENDADOR que no podrá ser desvirtuada por EL ARRENDATARIO sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DECIMA NOVENA. - RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, EL ARRENDATARIO deberá entregar el precitado inmueble a EL ARRENDADOR en forma personal o a quien ésta autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración en el caso de que aplique. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, EL ARRENDATARIO garantiza su pago mediante la provisión proporcional y equivalente al promedio del último consumo según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la Ley o en el presente contrato.

VIGÉSIMA - GASTOS: En caso de ser aplicable, cada una de las partes pagará los impuestos correspondientes que genere el presente contrato por partes iguales.

VIGÉSIMA PRIMERA. - CESIÓN DEL CONTRATO: EL ARRENDATARIO acepta desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y acepta expresamente que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registra al lado de su firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - EL ARRENDATARIO se compromete a hacer llegar a las oficinas de EL ARRENDADOR todos los formularios de pago de predial, valorización o demás comunicaciones que expidan las administraciones.

VIGÉSIMA TERCERA. - EL ARRENDATARIO indica que la dirección donde recibirán las notificaciones mientras el inmueble se encuentre ocupado, será la misma del bien dado en arrendamiento.

Se suscribe el presente contrato en Chocontá Cundinamarca, en dos (2) ejemplares de idéntico tenor, el día **03/marzo/2026**.

EL ARRENDADOR

FABIO BUITRAGO RUBIANO
C.C. 80396508 de Choconta Cund.
Cel. 3102495275
Calle 8 Nro. 4-23
Chocontá Cundinamarca

EL ARRENDATARIO

Yeiner Rafel Sierra Sandoval
C.C. 84091972 de Riohacha
Cra 11a # 97a-19 Bogotá
Cel. 3176356196
consorcioyvy@gmail.com