MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO

Entre los suscritos a saber: **SANDRA MARGARITA URIBE VARGAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° **43.728.850** domiciliado en Medellín, propietario del local ubicado en Carrera 68A #43-36 en la ciudad de Medellín, quien para efectos de este contrato se denominará **arrendador**, de una parte, y de la otra **INVERSIONES MAX SAS,** identificado con NIT N° 811010230-2 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 Carrera 68A #43-36 en Medellín.

SEGUNDA: Precio del arrendamiento y Renta. El presente contrato tendrá un valor de **seis millones de pesos** ($6.217.800) incluyendo servicios públicos, el cual será pagado en rentas mensuales de un millón de pesos ($1.036.300) que se pagará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

TERCERA Destinación. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollaran únicamente las siguientes actividades trabajos mecánicos de motocicletas y parqueo de las mismas, y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador salvo los casos señalados en el articulo 523 del C Co.

CUARTA. Duración del contrato. El termino de este contrato es de seis meses contados a partir del día primero (1) del mes de Febrero de dos mil veinte (2020), prorrogables automáticamente por el mismo termino del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas.

QUINTA. Reparaciones y mejoras. El **ARRENDATARIO** tendrá a cargo las reparaciones locativas del inmueble o la clase de deterioros que se producen por el uso normal, tales como descalabros de paredes, ruptura de vidrios, etc. y en general los que se produzcan por hecho o culpa del arrendador o de sus dependientes. Las reparaciones y/o mejoras útiles deben ser comunicadas al **ARRENDADOR.**

SEXTA. 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.

SEPTIMA. 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.

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

OCTAVA. Obligaciones del arrendatario.

1. Cancelar el 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 causadas por mal manejo
4. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes.

NOVENA. 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.
2. Realizar cuenta de cobro previo a la cancelación de la mensualidad de arrendamiento.
3. Efectuar reparaciones locativas relacionadas con el deterioro por tiempo

DECIMA. 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 PRIMERA. Solución de controversias. Las partes aceptan solucionar sus diferencias por trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Camara de Comercio de Medellín. 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 quien designara los árbitros requeridos conforme a la cuantía de las pretensiones del conflicto sometido a su conocimiento.

Para constancia se firma en Medellín el primer (1) día del mes de febrero de dos mil veinte (2020).

C.C. 1324102

ARRENDATARIO

C.C. 43728850

ARRENDADOR