

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO
DESTINADO A LOCAL COMERCIAL**

FECHA DE INICIACION : 15/6/2024

FECHA DE VENCIMIENTO : 14/6/2029

**ARRENDADORES : SILVIA BURGOS TAPIA Y/O JAIME DÍAZ OLIER
ARRENDATARIO : CORPORACION EDUCATIVA Y TECNICA HACIA
EL PROGRESO INDUSTRIAL -EDUTEC- y JONATHAN QUINTERO
BUENO Y/O VIVIANA PAOLA GONZÁLEZ BELTRAN (solidarios,
mancomunados)**

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : CLL 31B N". 50-89

**CANON MENSUAL. : TRES MILLONES CUATROCIENTOS
MIL PESOS MLC (\$3'400.000)**

LINDEROS ESPECIFICOS DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

La parte ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a la parte ARRENDATARIA el inmueble ubicado en CLL. 31B NR. 50-89 Barrio Olaya Herrera, Sector Los cuatro vientos, cuyas características se describen a continuación: casa recién remodelada de dos pisos cuyos linderos especiales son los siguientes; por la frente avenida pedro romero o gran avenida y mide 10 metros, por el fondo con el lote N° 5 y mide 10 metros, por



la izquierda con lote 3 y mide 17.50, por la derecha calle 6ta y mide 17.50 metros área 175 m2.

especificación del inmueble: inmueble que consta de 2 plantas en la parte alta 3 habitaciones la principal con ventanas en aluminio y techo en drywall, pisos nuevos, paredes recién estucadas y pintadas de blanco, y puerta en madera pintada en caoba, las otras dos habitaciones cada una con pisos nuevos, paredes recién estucadas, techo en drywall, y closets en perfectas condiciones,, un baño en pasillo recién reparado con pisos y paredes y sanitarios nuevos, todos con ventanas en aluminio ,caretas y vidrio, en la parte baja, consta de sala , comedor, sala de estar, con pisos nuevos y paredes recién estucadas y con techo en drywall nuevo, ventanas en aluminio, una puerta corrediza, sin pintar y una puerta de entrada en madera vieja, en la cocina consta de lavamanos, y paredes recién enchapadas, y el baño de visitas recién enchapados y sanitario nuevo, además terraza y patio en buenas condiciones, Sobre la terraza y patio, haremos un anexo al contrato, ya que se harán unas reparaciones para indicar al final estado en que se entregan estas dos áreas.

CLAUSULAS DEL CONTRATO. - Los suscritos; JONATHAN QUINTERO BUENO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 1.045.669.455 , y VIVIANA PAOLA GONZÁLEZ BELTRAN, Identificada con cédula de ciudadanía número 1.045.699 206, actuando en su propio nombre, como también en su calidad de representante legal y suplente , respectivamente de la empresa que gira bajo la razón social **CORPORACION EDUCATIVA Y TECNICA HACIA EL PROGRESO INDUSTRIAL -**

INDUTEC-, domiciliada en esta ciudad Nit. 901798557-3, quienes son los **ARRENDATARIOS**, EN CALIDAD DE **SOLIDRIOS Y MANCOMUNADOS** y así se denominarán en el curso de este contrato; por una parte y, por otra parte, **SILVIA BURGOS Y/O JAIME DIAZ OLIER**, también mayores y de esta vecindad, identificados con cédulas de ciudadanía números 45.463.881 y 9.078.774 respectivamente, y quienes, en lo sucesivo, para los efectos de este contrato se denominarán **LOS ARRENDADORES**,

Hemos celebrado un contrato de arrendamiento del Inmueble Casa para fines comerciales, regidos por las normas legales vigentes y en especial por las siguientes:

SEGUNDA: ESTADO DEL INMUEBLE.- El bien inmueble entregado en arrendamiento se encuentra en el estado que se puntualiza en el inventario suscrito por los contratantes en hoja (s) aparte, y en las fotografías y videos, que el mismo se toman al momento de su entrega, si fuere del caso, todo lo cual hace parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales, obligándose desde ahora la parte **ARRENDATARIA**, a restituir el inmueble al vencimiento o terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió. El inmueble entregado en arrendamiento goza de las instalaciones, servicios, y usos conexos que se indican igualmente en el respectivo inventario, el cual es de pleno conocimiento de **LOS ARRENDATARIOS** y así lo reconocen y aceptan.



TERCERA: TERMINO DEL CONTRATO. - El término de duración del presente contrato será de CINCO (5) años, termino **contados** a partir del día quince (15) de junio de 2024 y su terminación se cumple al final del día catorce (14) de junio de 2029, si previamente las partes no acuerdan prorrogar este término.-

PARAGRAFO PRIMERO. - PRORROGAS: Vencido el termino inicialmente pactado, y de seguir la parte ARRENDATARIA con la tenencia del inmueble, el presente contrato se entenderá prorrogado y/o renovado según el caso, en forma sucesiva y automática por periodos de doce (12) meses. - **PARAGRAFO SEGUNDO. RENOVACIONES:** Cumplidos por la parte ARRENDATARIA con el termino inicialmente acordado, 5 años, sin inconvenientes que se relacionen con estricto cumplimiento del contrato de permanencia consecutiva en el inmueble con este mismo establecimiento de comercio, adquirirá el derecho a la renovación del contrato en los términos del artículo 518 del C de Comercio. En ese evento, cualesquiera de las partes, podrá comunicar a la otra parte, antes de los respectivos vencimientos, su intención renovar el contrato mediante comunicación enviada por cualquier medio escrito a las direcciones registradas en este contrato, -también electrónica- comunicación en la que se establecerán las nuevas condiciones del contrato. **PARAGRAFO:** De renovarse el contrato, no se requerirá de la elaboración de uno nuevo, toda vez que el presente documento mantendrá su vigencia durante todo el tiempo en el que el inmueble permanezca en poder de la parte ARRENDATARIA, y solo bastara para efectos de la renovación, la comunicación en la que las partes manifiesten su intención de renovarlo, en los términos que

se indiquen, y de presentarse diferencias entre las partes, estas se resolverán por el trámite de un proceso verbal en los términos del art 518 del Co de Comercio.- _____

CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE. En los casos previstos en los numerales segundo (2) y tercero (3) del artículo 518 del Código del Comercio, la parte ARRENDADORA desahuciará a la parte ARRENDATARIA mediante carta enviada por correo certificado a la dirección del inmueble, con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha del vencimiento de cualesquiera de las prórrogas tácitas o renovaciones expresas del contrato. A su vez la parte ARRENDATARIA, deberá comunicar a la parte ARRENDADORA su intención de dar por terminado el contrato y hacer entrega del inmueble, con una anticipación no inferior a tres (3) meses al de la fecha de vencimiento del contrato, y durante ese lapso se obliga a permitir que el inmueble sea visitado por terceros interesados en su arrendamiento, por un término no inferior a tres (3) horas hábiles diarias, en el horario que las partes convengan.-._____

PARAGRAFO PRIMERO: Previo a la fecha de entrega del inmueble, EL ARRENDATARIO, permitirá la visita del ARRENDADOR, o de la persona que este designe quien revisara el estado físico del inmueble y señalará en acta que constará en documento aparte, si a ello hubiere lugar, las reparaciones que EL ARRENDATARIO debe introducir en el inmueble a efectos de que este sea recibido conforme al inventario. De no permitirse o



SE ter vel Q

producirse la visita en cuestión por causas imputables a EL ARRENDATARIO, o si el inmueble al momento de su entrega no se encontrare en condiciones de ser recibido, el ARRENDADOR se abstendrá de recibirlo hasta que en mismo se encuentre conforme a inventario, quedando establecido que durante el lapso que emplee EL ARRENDATARIO en ejecutar las reparaciones que requiera el inmueble, seguirán a su cargo los arrendamientos y los servicios públicos que se causen, hasta tanto el inmueble sea recibido a satisfacción por EL ARRENDADOR.- **PARAGRAFO SGUNDO:** En caso que la parte ARRENDATARIA no de la noticia de su decisión de dar por terminado el contrato dentro de los tres meses señalados anteriormente, este se entenderá prorrogado por periodos de 12 meses, debiendo EL ARRENDATARIO cancelar el incremento de la renta que corresponda._____

QUINTA: SANCION POR RETARDO EN LA RESTITUCION. Si vencido el presente contrato, y producido el desahucio a que se refiere el artículo 520 del Código del Comercio, la parte ARRENDATARIA no hiciere devolución de la tenencia del inmueble, pagará a favor de la parte ARRENDADORA a título de pena el equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes, ejecutoriada la sentencia que ordena la restitución del inmueble y ponga fin al contrato de arrendamiento._____

SEXTA: DESTRATE. Si EL ARENDATARIO decide unilateralmente terminar el presente contrato o desocupar el inmueble antes del vencimiento del término inicialmente señalado, o de sus prórrogas o renovaciones, estará obligada al pago de la renta que falte hasta la terminación legal del contrato, tal como lo señala el Art. 2003 del Código del Civil, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal que viene señalada en este contrato.—.

SEPTIMA: EL PRECIO. El canon o precio anual de arrendamiento se pacta inicialmente en la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS Mlc (\$ 3.450.000), el que tendrá vigencia durante los primeros seis meses de ejecución del presente contrato, y será revisado y pactado nuevamente en el mes de enero de cada año, que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, pago que deberá efectuar la parte ARRENDATARIA en las DIRECCION de la parte ARRENDADORA ubicadas en el CONJUNTO MIRAMAR CASA 18 DEL PIE DE LA POPA, de la ciudad de Cartagena, y/o por medio de transferencia o consignación en la CUENTA DE AHORRO No 789-47086111 DE BANCOLOMBIA, debiendo EL ARRENDATARIO ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACION AL CORREO ELECTRONICO SILVYBU22@HOTMAIL.COM, durante todo el término de vigencia de este contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas, renunciando la parte ARRENDATARIA expresamente a los requerimientos para ser constituida en mora. **PARAGRAFO PRIMERO.** En el evento en que el ARRENDADOR y/o



propietario del bien inmueble objeto del presente contrato pertenezca al Régimen Común, la parte ARRENDATARIA, conjuntamente con el canon mensual de arrendamiento y en la misma oportunidad, se obliga a pagar el IVA en el porcentaje que en cualquier tiempo determine el Gobierno Nacional.-

PARAGRAFO SEGUNDO: SI EL ARRENDATARIO optare por consignar en la cuenta antes enunciada, se obliga a comunicar de inmediato al ARRENDADOR, de dicha consignación y de hacerle llegar la constancia física de dicho pago. **PARAGRAFO TERCERO:**

La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio de la renta y del IVA con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mes, no se entenderá como que en el existe el ánimo de modificar o novar el término establecido para dicho pago, pudiendo EL ARRENDADOR en cualquier tiempo iniciar las acciones legales tendientes a dar por terminado el presente contrato.- **PARAGRAFO CUARTO:** Si el pago

del canon de arrendamiento se hiciere con cheque y este resultare impagado, la parte ARRENDATARIA se obliga a pagar a la parte ARRENDADORA el equivalente al 20% del importe del cheque, tal como lo dispone el artículo 731 del Código de Comercio. **PARAGRAFO QUINTO: REAJUSTES:** Las

partes convienen expresamente que cada doce (12) meses de ejecución del presente contrato bajo un mismo precio EL ARRENDATARIO se obliga expresa y automáticamente a incrementar el canon anual de arrendamiento en un porcentaje equivalente al IPC más 3%

PUNTOS, por tratarse de inmueble destinado a actividad comercial, y su no pago será

causal de terminación del presente contrato sin necesidad de requerir a EL ARRENDATARIO.- En caso de que en tiempo posterior al tercer año de ejecución del contrato se presentaren diferencias entre las partes que tengan que ver con la actualización del precio del arrendamiento, se recurrirá al procedimiento Verbal con intervención de peritos, consagrado en el Art. 519 del Código del Comercio. PARAGRAFO SEXTO.- El no pago del precio mensual de arrendamiento dentro de los cinco (5)

primeros días calendarios de cada mes, acarreará para la parte ARRENDATARIA el pago a favor de la parte ARRENDADORA de intereses moratorios a la tasa mas alta permitida por el Gobierno, así como también se obliga a pagar los gastos de gestión pre jurídica y de cobranza judicial, que establezca EL ARRENDADOR, como también al pago de las costas y gastos derivados de cualquier actuación judicial o extrajudicial, sumas que serán descontadas de manera preferente de cualquier pago que efectúe EL ARRENDATARIO sin perjuicio de las acciones legales que adopte EL ARRENDADOR tendientes a dar por terminado el presente contrato y de exigir las sanciones previstas en el mismo. —

OCTAVA: DESTINACION DEL INMUEBLE. La parte ARRENDATARIA destinará el inmueble exclusivamente para los fines del establecimiento comercial denominado: CORPORACION EDUCATIVAY TECNICA HACIA EL PROGRESO INDUSTRIAL - INDUTEC- para el desarrollo de las actividades consignada en su objeto social conforme con los datos d su inscripción en la Cámara



de Comercio de Cartagena y Secretaria de Educación Distrital

PARAGRAFO PRIMERO: La parte ARRENDATARIA no podrá sin autorización de la parte ARRENDADORA ceder ni subarrendar el inmueble, ni en todo, ni en parte, ni darle una destinación diferente a la prevista en el presente contrato. Se consideran que lesionan los derechos de la parte ARRENDADORA, si el inmueble se destina: a). Actividades que riñan con la moral, las buenas costumbres y la higiene; b). Si se destina en todo o en parte para habitación familiar; o venta de cualquier tipo de alimentos, bebidas, y c). Si en una palabra, si se le da una destinación diferente para la que fue arrendado. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La violación de esta cláusula dará derecho a EL ARRENDADOR para exigir la desocupación del inmueble, en cualquier tiempo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia EL ARRENDATARIO. _____.

NOVENA: VENTA O CESION DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Las partes declaran que el presente contrato se celebros "Intuito personae", es decir, en consideración a la persona del ARRENDATARIO y de sus deudores solidarios, a quienes en ningún momento EL ARRENDADOR les exigió primas o sumas de dinero alguna para darles en arrendamiento el inmueble, por lo tanto la cesión de este contrato, las partes convienen que el presente contrato no formara parte del establecimiento de comercio que en el inmueble va a funcionar, en consecuencia la enajenación de dicho establecimiento de comercio, no será aceptada por EL

ARRENDADOR sin el cumplimiento previo por parte del ARRENDATARIO de los requisitos exigidos en los Arts. 528 a 530 inclusive del Código de Comercio, siendo EL ARRENDADOR, quien determinará la solvencia o no, del cesionario, sus coarrendatarios o fiadores solidarios, previa a cualquier negociación del ARRENDATARIO con terceros.

PARAGRAFO PRIMERO: Cumplidos con los requisitos previos exigidos por EL ARRENDADOR, si el adquirente del establecimiento de comercio y sus coarrendatarios y/o fiadores se niegan a suscribir un nuevo contrato, o el documento que requiera EL ARRENDADOR, seguirá respondiendo ante este último, EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios, pues no tendrá eficacia la mera noticia que EL ARRENDATARIO de a EL ARRENDADOR respecto a la venta del establecimiento o la entrega del inmueble a terceros, pudiendo en este caso EL ARRENDADOR solicitar la restitución judicial del inmueble, simultáneamente con las sanciones establecidas en el presente contrato. En consecuencia la venta del establecimiento de comercio que funcione en el inmueble objeto del presente contrato conllevará a la terminación del mismo si no se cumple con los requisitos exigidos por EL ARRENDADOR, debiendo EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios responder en todo tiempo por todas las obligaciones derivadas de este contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que EL ARRENDADOR no exigió a EL ARRENDATARIO ninguna suma de dinero como antes se indico, este ultimo a su vez no podrá exigir primas comerciales por buen nombre o "good will", o indemnizaciones de ninguna naturaleza, ni a EL

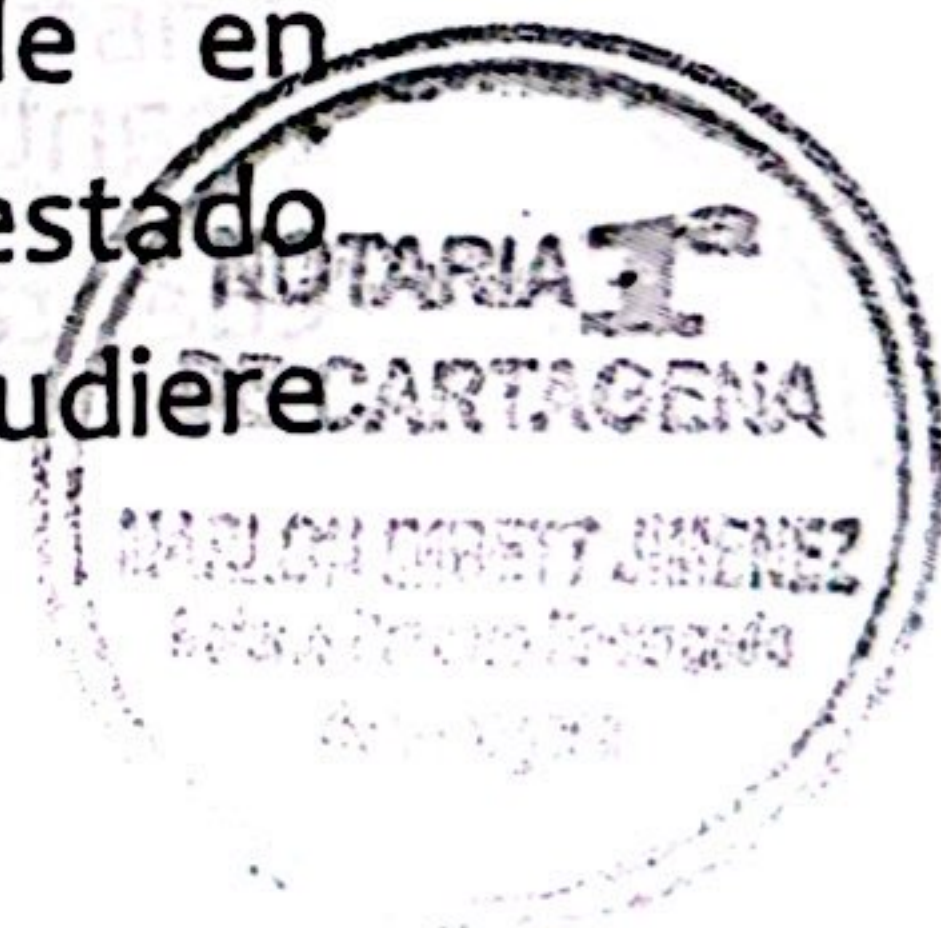


ARRENDADOR, ni al propietario del inmueble, si fuere el caso, cuando éstos soliciten la terminación del presente contrato por cualquier causa válida. _____

DECIMA: PROHIBICIONES. Queda prohibido expresamente a la parte ARRENDATARIA: 1.- Guardar o permitir guardar en el inmueble materias u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo; 2.- Introducir modificaciones en el inmueble, tales como cambio de fachadas, supresión o edificación de muros, pisos y demás alteraciones con las cuales se perjudique o desmejore el inmueble; 3.- Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielo raso; 4.- Conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas; 5.- Destinar el Inmueble para los fines contemplados en el literal b) del párrafo del Artículo 30. del Decreto 180 de 1.988 y en el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986, en consecuencia, la parte ARRENDATARIA no podrá destinar el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas; de explosivos, o dinero proveniente de actividades ilícitas, ni destinarlo para la elaboración, almacenamiento o venta de cualquier tipo de sustancias alucinógenas. 6.- Las demás que establezca la Ley y el presente contrato. _____

DECIMA PRIMERA: REPARACIONES Y MEJORAS. EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que hubiere lugar y que por ley le correspondan tales

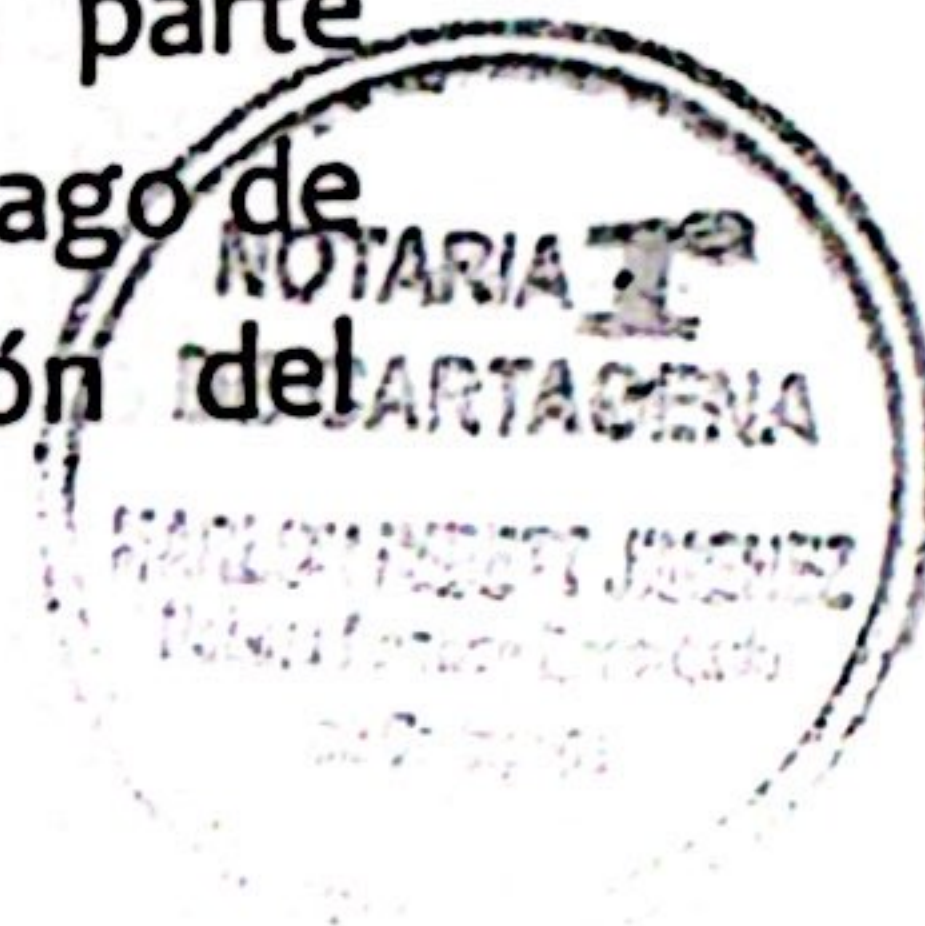
como: enlucimiento de paredes, de pisos, reposición de vidrios rotos, conservación de llaves de las cerraduras de puertas y clósets, arreglos de techos; llaves de agua, servicios sanitarios, y sus interiores; destape de cañerías o desagües, cuando el daño de estos últimos provenga del ARRENDATARIO o de sus dependientes.- **PARAGRAFO PRIMERO.-** EL ARRENDATARIO no podrá introducir en inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas sin la expresa autorización de la parte ARRENDADORA, manifestada por escrito antes de ejecutarlas. En caso de introducir dichas mejoras y aun contando con dicha autorización estas acrecerán al inmueble y EL ARRENDATARIO no podrá ejercer el derecho de **RETENCION**, con ocasión de las mismas, ni podrá exigir su reembolso, ni indemnización por ese concepto, pues queda expresamente establecido, que en ningún caso, EL ARRENDADOR, ni el propietario del inmueble convienen en abonarle a la parte ARRENDATARIA el valor de mejoras que efectúe en el inmueble, ya sean ejecutadas con autorización o sin ella.. **PARAGRAFO TERCERO:** EL ARRENDATARIO NO PODRA realizar modificaciones en el inmueble con el pretexto de ser necesarias para la explotación del establecimiento de comercio — que en el mismo va a funcionar, sin la autorización expresa de EL ARRENDADOR y/o del propietario del inmueble, manifestada previamente por escrito, quedando siempre EL ARRENDATARIO obligado a la terminación del contrato, a restituir el inmueble en el estado que consta en el inventario de entrega, o en el estado que rece el inventario adicional que pudiere



realizarse.- **PARAGRAFO CUARTO:** En el evento en que EL ARRENDATARIO introdujere modificaciones al inmueble y con éstas se deprecie o desmejore, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibirlo, si el mismo no está acorde con el inventario de entrega, en ese caso, se seguirán causando los arrendamientos y servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO hasta tanto EL ARRENDADOR reciba el inmueble a satisfacción.- **PARAGRAFO QUINTO:** En todo caso, si el inmueble se desocupa por cualquier causa y quedaren pendientes la ejecución de reparaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, el monto de dichas reparaciones podrá ser determinado o cuantificado por persona idónea designada por EL ARRENDADOR, obligándose EL ARRENDATARIO a pagar su importe o valor una vez que EL ARRENDADOR así se lo indique.- **PARAGRAFO SEXTO:** EL ARRENDATARIO dará aviso oportuno y por escrito a EL ARRENDADOR sobre las reparaciones necesarias que requiera el inmueble y que estén a su cargo. **PARAGRAFO SEPTIMO:** En ningún caso EL ARRENDATARIO podrá descontar de los arrendamientos, el valor de las reparaciones o mejoras no locativas que hubiere introducido en el inmueble. ———

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO. Todos los servicios públicos municipales de que goza el inmueble, tales como energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, y gas natural, correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA. **PARAGRAFO PRIMERO. EL**

ARRENDATARIO se obliga a presentar al ARRENDADOR las facturas de los servicios con los que está dotado el inmueble y que correspondan al mes anterior, debidamente canceladas cuando EL ARRENDADOR así se lo exija, recibos que presentara EL ARRENDATARIO al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. EL ARRENDADOR podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando EL ARRENDATARIO no presente los recibos señalados, dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato, constituyéndose como un incumplimiento de la parte ARRENDATARIA, que dará lugar a la terminación del presente contrato en cualquier tiempo, sin necesidad de requerir a EL ARRENDATARIO.- **PARAGRAFO SEGUNDO.** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido en BUEN estado las instalaciones de los servicios públicos con que esta dotado el inmueble y por lo tanto se obliga a la conservación y reparación de dichos servicios, así como a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que EL ARRENDADOR asuma responsabilidad por la interrupción o deficiencias en la prestación de tales servicios.- **PARAGRAFO TERCERO .** En caso de que las empresas prestadoras de los servicios públicos detecten modificaciones o fraude en las instalaciones, durante la vigencia del presente contrato, las multas, sanciones o costos que impongan, así como el valor generado por el mayor consumo, su reconexión o nueva instalación serán asumidos por la parte ARRENDATARIA.- **PARAGRAFO CUARTO.** La mora en el pago de las expensas comunes por concepto de administración del



a re
sufri
y OCT

inmueble, o su mero retardo, cuando estén a cargo de EL ARRENDATARIO, o de los servicios públicos será causal de terminación del contrato de arrendamiento, y generaran el cobro de intereses de mora a la tasa más alta permitida por el gobierno, sin necesidad de requerimiento a EL ARRENDATARIO. Para comprobación de la mora en el pago de las expensas bastará el certificado que en tal sentido expida el administrador de la copropiedad, y de los servicios públicos, la certificación que expida la respectiva entidad prestadora de los mismos.- **PARAGRAFO SEXTO:** Se deja constancia que el inmueble objeto del presente contrato se entrega con los contadores, medidores, o cuenta interna de cada entidad que se enuncian a continuación : **ENERGIA ELECTRICA, ACUEDUCTO y GAS DOMICILIARIO.** En caso de que durante la vigencia del contrato EL ARRENDATARIO necesite la instalación de la línea telefónica, por carecer el inmueble de ella, o de la instalación de líneas TELEFONICAS, deberá comunicar previamente a EL ARRENDADOR sobre dicha solicitud y a pagar el valor de dicho consumo. Servicio que deberá retirar una vez finalizado el presente contrato.- **PARAGRAFO SEPTIMO :** En caso de que por falta de pago de cualquiera de los servicios públicos con que está dotado el inmueble, este llegare a verse afectado o sancionado, además de las multas, sanciones y demás pagos que deba efectuar EL ARRENDATARIO ante las empresas prestadoras de dichos servicios, estará obligado

a responder por los perjuicios de cualquier tipo que llegare a sufrir el propietario del inmueble, los que serán cuantificados y cobrados con el presente contrato.- **PARAGRAFO OCTAVO:** Para efectos de la entrega del inmueble objeto del presente contrato, EL ARRENDATARIO se obliga a presentar ante EL ARRENDADOR las facturas de los servicios públicos domiciliarios con que está dotado el inmueble debidamente cancelados, y a dejar el importe de las próximas facturaciones a su cargo. En caso contrario, la parte ARRENDADORA podrá abstenerse de recibir el inmueble siguiendo a cargo de la parte ARRENDATARIA y de sus deudores solidarios el pago de los arrendamientos y de los servicios públicos que se causen hasta que se produzca la entrega formal del inmueble y el pago de dichos servicios. —

DECIMA TERCERA: SANCIONES. CLAUSULA PENAL. La parte ARRENDADORA podrá exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir a la parte ARRENDATARIA, en los siguientes casos: 1.- Por el no pago, o mero retardo del canon mensual de arrendamiento, y el IVA, dentro del término o forma estipulada en el presente contrato; 2.- Por la mora en la entrega del inmueble cuando la parte ARRENDATARIA este obligada a ello de acuerdo con el Código de Comercio y con el presente de contrato; 3.- Por la destinación del inmueble para fines distintos a los contemplados en el presente contrato o a fines ilícitos o reñidos con la moral o las buenas costumbres; 4.- Por el hecho de no presentar la parte ARRENDATARIA los recibos o facturas de los servicios públicos



municipales de que goce el inmueble, debidamente cancelados conforme a lo estipulado en el presente contrato; 5.- Por hecho de que las Empresas Públicas respectivas suspendan y/o retiren los contadores de agua, energía, gas, o corten el servicio telefónico por no haberse realizado el pago oportuno de dichos servicios, o simplemente por la mora en el pago de los mismos; 6.- Si fuere el caso, por la no cancelación de las cuotas ordinarias mantenimiento, o mero retardo en el pago de las mismas, para lo cual será plena prueba la certificación del administrador del condominio; 7.- Cuando la parte ARRENDATARIA reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos; 8.- Por la violación o el incumplimiento de cualesquiera de las demás obligaciones o prohibiciones que la ley y este contrato impone a EL ARRENDATARIO. **PARAGRAFO.** En cualesquiera de los eventos anteriores, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a la parte ARRENDADORA, a título de CLAUSULA PENAL, una suma igual a dos (2) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncia expresamente la parte ARRENDATARIA, sin perjuicio del cobro de la obligación principal, y del cobro de intereses de mora._____.

DECIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO. La parte ARENDATARIA faculta a la parte ARRENDADORA para que en cualquier tiempo llene los espacios en blanco que se hayan dejado en el presente contrato, en especial lo relacionado con los linderos y nomenclatura del inmueble objeto del presente contrato. -

NOTARIA
DE CARTAGENA
MARLON ESPINOSA JIMENEZ
Notario Público Especialista
en Colombia

DECIMA SEXTA: CESION DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO acepta desde ahora toda cesión que EL ARRENDADOR y/o de quien sus derechos represente haga del presente contrato y de cualesquiera de los derechos que emanen del mismo, antes o después de vencido el plazo inicial o durante sus prórrogas o renovaciones. Para la legalización de la cesión del contrato, bastará la comunicación que en tal sentido envíe EL ARRENDADOR por correo certificado o telegrama a las direcciones registradas en este contrato, en la que se les haga saber a EL ARRENDATARIO y a sus DEUDORES SOLIDARIOS tal hecho, sin necesidad de que la notificación de la cesión deba hacerse con la exhibición del contrato para que se considere como aceptada por EL ARRENDATARIO. y sus deudores solidarios, quienes a partir del recibo de dicha noticia deberán entenderse con el cesionario de los derechos de la parte ARRENDADORA. _____

—

DECIMA SEPTIMA: IMPUESTOS Y GASTOS. El valor de los derechos fiscales (timbre), que se causen al otorgamiento del presente contrato, o durante sus prórrogas tacitas o renovaciones expresas, si a ello hubiere lugar, correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA. siendo así mismo a su cargo, los gastos de estudio de solicitud y demás gastos que cause el diligenciamiento del mismo.- **PARAGRAFO:** La parte ARRENDATARIA declara que indago previamente por el uso del suelo, en desarrollo del objeto social del establecimiento de comercio que va a funcionar en el inmueble, determinándose que efectivamente puede funcionar ese tipo de actividad

comercial, por lo que estarán a su cargo cualquier impuesto del orden nacional, departamental o municipal que se cause. --

DECIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO. Con el lleno de los requisitos legales, cualesquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, y en especial las de pagar; el canon de arrendamiento; las cuotas de administración, si el inmueble pertenece al régimen horizontal y su pago estuviere a cargo de la parte ARRENDATARIA, la cláusula de pena, los intereses, las multas o sanciones que impongan las empresas prestadoras de los servicios públicos; las reparaciones, los gastos de cobranza judicial o extrajudicial, las costas del proceso, etc., podrán ser exigidas ejecutivamente por la parte ARRENDADORA, con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora, ni a la parte ARRENDATARIA ni a los deudores solidarios. En cuanto al pago de los servicios públicos domiciliarios que la parte ARRENDADORA se viere obligada a efectuar por el incumplimiento de la parte ARRENDATARIA, la primera podrá repetir lo pagado contra la segunda por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes Empresas prestadoras de tales servicios debidamente cancelados, sin necesidad de requerir a la parte ARRENDATARIA ni a los deudores solidarios. _____

DECIMA NOVENA: EL ARRENDATARIO,
DEUDORES SOLIDARIOS O COARRENDATARIOS autorizan de



manera expresa e irrevocable a EL ARRENDADOR, para verificar y obtener de cualquier fuente, las referencias relativas a sus personas en cuanto a sus nombres; apellidos y documentos de identidad, al igual que para que reporte ante cualesquiera de las Centrales de Riesgos, su comportamiento comercial; hábitos de pago, y manejo de sus cuentas. Por lo tanto; la mora en el pago de los arrendamientos; de los servicios públicos o de cualquier otro concepto a cargo de EL ARRENDATARIO, DEUDORES SOLIDARIOS O COARRENDATARIOS, faculta a EL ARRENDADOR, o a la persona que represente sus derechos para que en cualquier tiempo de ejecución del contrato, reporte tanto EL ARRENDATARIO como a sus deudores solidarios ante cualquiera de las Centrales de Riesgos, La Lonja de propiedad Raíz, o cualquier otra entidad que funcione en el país y se encargue del manejo de datos personales, comerciales o económicos. **PARAGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS exoneran de toda responsabilidad a la parte ARRENDADORA por la inclusión de tales datos ante cualesquiera de las Centrales de Riesgos que funcionan en el país.**

VIGESIMA: EXONERACION DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por daños o perjuicios de cualquier tipo que pudiere sufrir la parte

ARRENDATARIA durante la ejecución del presente contrato en su persona y bienes atribuibles a terceros, o a la naturaleza, tales como robos, explosiones, inundaciones, terremotos, embargos, etc. Así como tampoco será responsable de los daños o perjuicios que pudieren ocasionarse en el inmueble objeto del contrato, o en los bienes muebles o inmuebles de los vecinos causados por la parte **ARRENDATARIA** o imputables a sus dependientes, por su descuido o negligencia, tales como derramamiento de llaves de agua; filtraciones, taponamientos de cañerías, incendio etc.-

VIGESIMA PRIMERA: La parte **ARRENDATARIA** permitirá las visitas que en cualquier tiempo realicen las personas designadas por la parte **ARRENDADORA**, al inmueble a fin de constatar el estado físico del mismo y su conservación. _____

VIGESIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE. - EL ARRENDATARIO, faculta expresamente a la parte **ARRENDADORA**, para que penetre al inmueble y recupere su tenencia en caso de abandono del mismo, para evitar su deterioro o desmantelamiento, para lo cual solo bastará la presencia de dos testigos, sin que medie autorización judicial, y sin que lo anterior se mire como violación de domicilio, ni abuso de las propias razones. **PARAGRAFO.** Los deudores solidarios quedan facultados expresamente por la parte **ARRENDATARIA** para efectuar la entrega del inmueble, en su ausencia. _____

VIGESIMA TERCERA: Las partes contratantes convienen expresamente en que las obligaciones a cargo de la parte **ARRENDATARIA**



de sus DEUDORES SOLIDARIOS solo terminarán y/o se extinguirán cuando la parte ARRENDADORA reciba físicamente el inmueble y se encuentren a paz y salvo por todo concepto.

VIGÉSIMA CUARTA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales las partes contratantes señalan a continuación las direcciones donde recibirán notificaciones judiciales y extrajudiciales, a saber:

A los Arrendatarios: en la dirección siguiente: Calle 31B N°50-89 (Olaya Herrera, sector 4 vientos) y en el correo electrónico: edutecnicas24@gmail.co

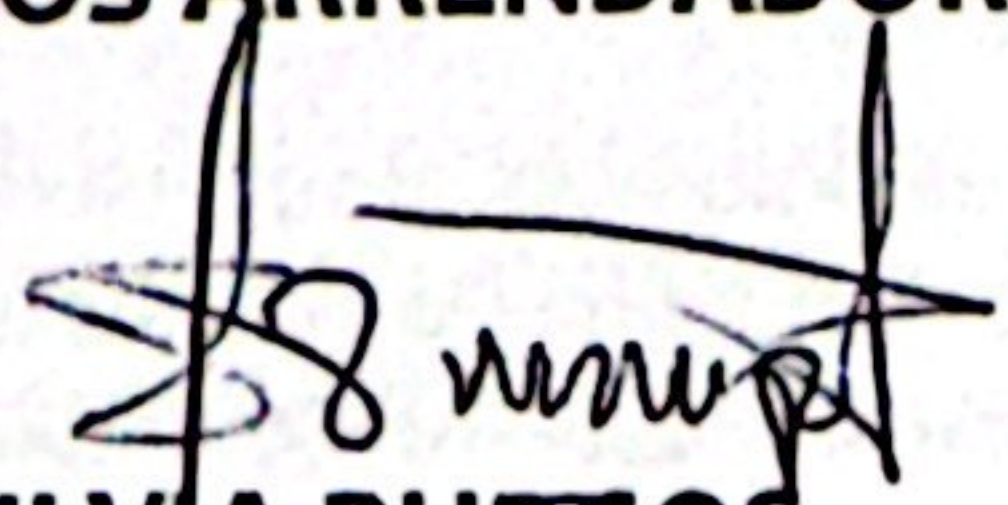
Los Arrendadores: En la siguiente dirección: Calle Real de Pié de La Popa - Calle 30 - N° 20-162, Cto. Res. "Miramar" y correo electrónico SILVYBU22@HOTMAIL.COM

VIGESIMA QUINTA: La parte arrendataria declaran haber recibido una copia del presente contrato debidamente diligenciada. ———

VIGESIMA SEXTA: En el evento de estar conformada la parte arrendataria por dos o más personas, estas responderán solidaria y mancomunadamente por las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato. -

Para constancia se firma por las partes, en Cartagena, ciudad del cumplimiento de las obligaciones a los catorce (14) días del mes de junio de dos mil veinticuatro (2-024) en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal.

LOS ARRENDADORES


SILVIA BURGOS

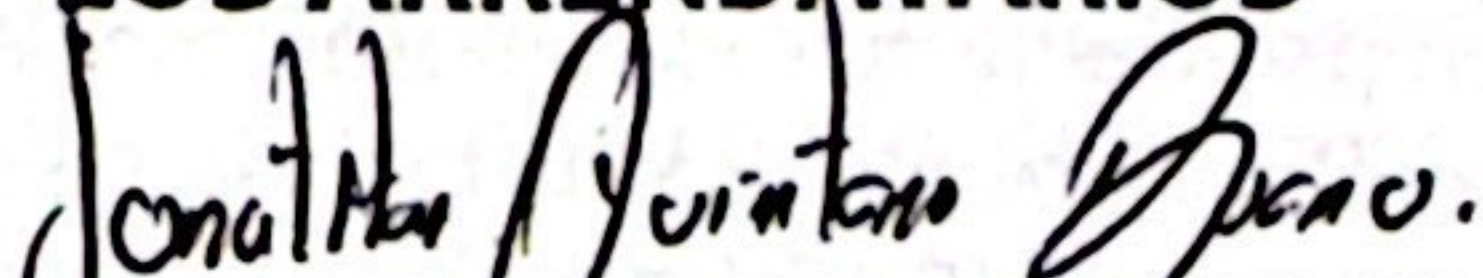
Cc

45463881


JAIME DÍAZ

Cc

LOS ARRENDATARIOS


JONATHAN QUINTERO BUENO.

C.C. 1045669455.



VIVIANA P. GONZÁLEZ BELTRAN

Cc 1045699276

**REPRESENTANTE LEGAL DE: CORPORACION EDUCATIVA Y
TECNICA HACIA EL PROGRESO INDUSTRIAL -EDUTEC-**





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

COD 37415

En la ciudad de Cartagena De Indias, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el veintinueve (29) de julio de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría primera (1) del Círculo de Cartagena De Indias, compareció: **VIVIANA PAOLA GONZALEZ BELTRAN**, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1045699206 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

37415-1

----- Firma autógrafa -----



e3db22006d

29/07/2024 14:37:13

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

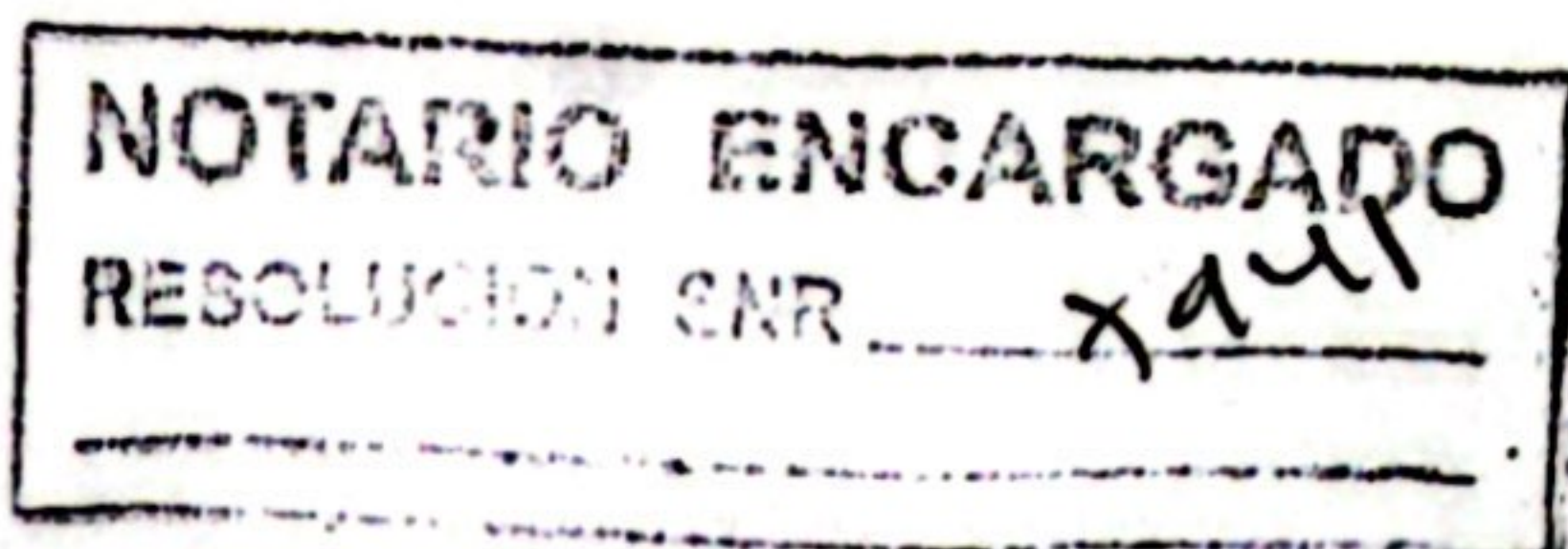


MARLON DE JESUS IMBETT JIMENEZ

Notario (1) del Círculo de Cartagena De Indias, Departamento de Bolívar - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: e3db22006d, 29/07/2024 14:37:44



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COO 37412

En la ciudad de Cartagena De Indias, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el veintinueve (29) de julio de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría primera (1) del Círculo de Cartagena De Indias, compareció: JONATHAN QUINTERO BUENO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1045669455 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

37412-1

----- Firma autógrafa -----



2563bf4482

29/07/2024 14:35:15

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta Acta se asocia al documento que contiene la siguiente información: DOCUMENTOS VARIOS

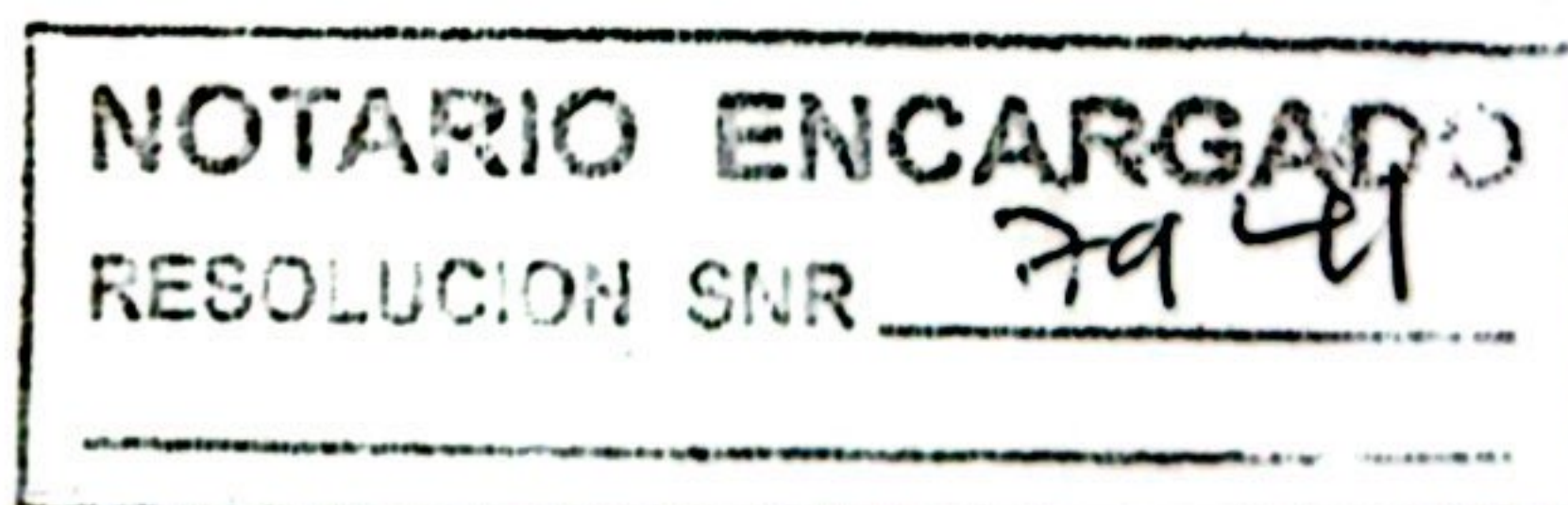


MARLON DE JESUS IMBETT JIMENEZ

Notario (1) del Círculo de Cartagena De Indias , Departamento de Bolívar - Encargado

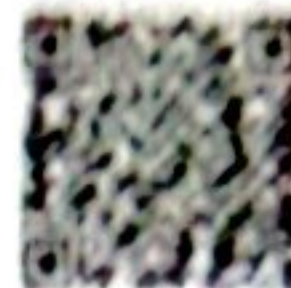
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 2563bf4482, 29/07/2024 14:36:33





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 37770

En la ciudad de Cartagena De Indias, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el primero (1) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría primera (1) del Círculo de Cartagena De Indias, compareció: SILVIA ELENA BURGOS TAPIA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0045463881 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

37770-1



077cf5b6

01/08/2024 14:42:50

----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta Acta se asocia al documento que contiene la siguiente información: CONTRATO DE ARRIENDO



MARGARITA ROSA JIMÉNEZ NÁJERA

Notaria (1) del Círculo de Cartagena De Indias, Departamento de Bolívar

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 077cf5b6, 01/08/2024 14:43:01