

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LOCAL COMERCIAL)

Entre nosotros, **LUIS ORLANDO QUITIAN ARIZA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 5770851 de Bogotá, por una parte, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, y por la otra parte **LAURA VALENTINA ORTIZ MORENO**, igualmente mayor de edad, e identificada con número de cédula de ciudadanía N° 1.000.520.611 de Tocancipá, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento que tendrá como fundamento legal las disposiciones del Código de Comercio y está regido por las siguientes cláusulas: **PRIMERA** – **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y este toma en arrendamiento el inmueble, un LOCAL COMERCIAL DESTINADO PARA **“TAPICERÍA”**, ubicado en la actual nomenclatura urbana **CALLE 42 SUR # 87 B – 15 BARRIO CIUDAD DE CALI EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ**. **SEGUNDA** – El término de duración del contrato de arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, que serán contados a partir del día **CUATRO (04) DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025) HASTA EL CUATRO (04) DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTISEIS (2026)**, día en que también se hará la entrega material y el inventario del respectivo local comercial, el cual solo podrá prorrogarse por mutuo consentimiento de las partes. En caso de que este contrato sea prorrogado el incremento será **EL ESTABLECIDO POR MUTUO ACUERDO**, sobre el valor del último canon vigente y lo será conforme a lo previsto en el Art. 2.014 del Código Civil, subsistiendo durante las prórrogas las garantías y estipulaciones de este o en efecto el monto máximo autorizado por la garantías y estipulaciones de este o en su defecto el monto máximo autorizado por la ley según el canon vigente al momento de la renovación. **TERCERA**: El canon mensual de la renta durante el término cierto señalado en la cláusula anterior será la suma de: **UN MILLÓN TRECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.300.000)**, los cuales se obliga pagar **EL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR** por cada mes calendario, anticipadamente dentro de los cinco (05) días hábiles de la respectiva mensualidad en el mismo inmueble, quedando establecido que los períodos mensuales son indivisibles y por lo tanto **EL ARRENDATARIO** debe pagar el canon pactado en su totalidad, cualquiera que sea el número de días que ocupe el inmueble durante el período respectivo. A partir del vencimiento del plazo estipulado en la cláusula segunda, el precio del arrendamiento será reajustado según mutuo acuerdo, en que **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar dentro de los términos establecidos en esta cláusula sin necesidad de requerimientos privados o judiciales. **EL ARRENDATARIO** entrega a **EL ARRENDADOR**, en calidad de depósito en garantía, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1.000.000)**, destinada a cubrir posibles daños al inmueble, faltantes en los servicios públicos domiciliarios, incumplimientos contractuales o cualquier otra obligación derivada del presente contrato. Dicho valor no constituye pago de canon de arrendamiento, y será devuelto íntegramente al **ARRENDATARIO** al finalizar el contrato, siempre y cuando el inmueble sea entregado en las mismas condiciones en que fue recibido, sin deudas pendientes por servicios públicos ni otras obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**. La devolución se

realizará dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la entrega del inmueble y la verificación del cumplimiento de las condiciones aquí establecidas. El reajuste del precio en la cuantía antes señalada tendrá vigencia durante los primeros **doce (12) meses** de prórrogas tácitas del presente contrato y en caso que vencido dicho término, las partes persistan en prorrogarlo tácitamente **EL ARRENDATARIO** reconocerá anualmente el valor estipulado acuerdo entre las dos partes. **PARÁGRAFO:** El inmueble consta de los servicios públicos de **AGUA, ALCANTARILLADO, LUZ Y ASEO SERÁN CANCELADOS DE MANERA COMPARTIDA.** **PARÁGRAFO:** Cualquier servicio público adicional, solicitado por el arrendatario deberá quedar a su nombre y al momento de finalizar el presente contrato deberán ser canceladas o trasladadas al lugar que desee, cuyos gastos corren por cuenta del arrendatario, manifestando el arrendador que no se hace responsable por cualquier eventual circunstancia que se presente. **CUARTA:** La mora en el pago del arrendamiento fuera del término estipulado en este contrato, la violación de cualquiera de las obligaciones que la ley y este documento imponen a **EL ARRENDATARIO** en especial de destinación para fines ilícitos o diferentes, facultará a **EL ARRENDADOR** para: a) Dar por terminado el contrato en cualquier tiempo y exigir extrajudicial o judicialmente, mediante proceso de restitución del inmueble arrendado, la devolución de dicho inmueble por **EL ARRENDATARIO** b) Exigir el cumplimiento del contrato. En ambos casos puede exigir simultáneamente o en el orden que elija, ejecutivamente a título de pena, el pago de la suma de **DOS (2) CÁNONES MENSUALES** vigentes al momento del incumplimiento, sin detrimento de la indemnización de los perjuicios resultantes del incumplimiento, cuyo monto podrá estimar **EL ARRENDADOR** en los términos de los Artículos 495 y concordantes del C.P.C. -- **QUINTA: EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente en beneficio de **EL ARRENDADOR** o su cesionario a todo requerimiento para el cumplimiento de sus obligaciones así como a los Artículos 2035 y 2007 del C.C. y 424 del C.P.C. al desahucio y las renovaciones de los Artículos 2009 y 2014 del C.C.; a proponer sustituto y otorgar caución del arriendo; al derecho de retención sobre los bienes arrendados y el precio de la renta; a permitir o pedir reducción de embargo, otorgamiento a mejora de caución, al secuestro o depositario y loteo de bienes para remate. **SEXTA: EL ARRENDATARIO** declara haber recibido el inmueble y sus anexidades en estado aceptable de conservación y servicio de acuerdo con el inventario elaborado por aparte, el cual se estima incorporado al presente contrato y válido aunque sólo lleve la firma de uno de ellos. **SÉPTIMA:** Serán de cargo de **EL ARRENDATARIO** las reparaciones ordenadas por autoridad competente y las necesarias y locativas. Las mejoras de cualquier clase sin permiso estricto, discriminado y previo de **EL ARRENDADOR**, acercarán el inmueble sin que **EL ARRENDATARIO** puedan retirarlas o reclamar indemnización alguna, sin perjuicios de que **EL ARRENDADOR** lo exijan por escrito, a lo cual deben acceder a su costa. **OCTAVA – ENTREGA E INVENTARIO:** Se hará entrega real y material del Local Comercial objeto del presente documento, el día **CUATRO (04) DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025)**, junto con el respectivo inventario el cual se anexa al presente documento. **NOVENA: EL ARRENDATARIO** Acepta haber recibido las instalaciones de todos los servicios públicos al día y en perfecto estado para su uso y solo podrán modificarlas previo permiso escrito de **EL**

ARRENDADOR quien no responderá en ningún caso por la interrupción o deficiencia de algún servicio. **EL ARRENDATARIO** responderá por los daños y las violaciones a los reglamentos de las respectivas empresas. Así mismo **EL ARRENDATARIO** se compromete a entregar el inmueble con los servicios completamente a paz y salvo por todo concepto hasta el día de la devolución del mismo. **DÉCIMA:** El inmueble materia del presente contrato será destinado para: **“TAPICERÍA”** por tal motivo **EL ARRENDATARIO** no cobrará **PRIMA POR ACREDITAMIENTO O GOOD WILL** del establecimiento llegado el momento de restitución del inmueble. **EL ARRENDADOR** queda facultado para visitar el inmueble cuando pretenda establecer el cumplimiento u observancia de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR** declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 30 del Decreto 180 de 1988 y del Artículo 34 de Ley 30 de 1986, y en consecuencia **EL ARRENDATARIO** se compromete a no utilizar el inmueble objeto de este contrato para ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. Igualmente, declaran que no destinarán el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de drogas o sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína y afines. **DÉCIMA PRIMERA:** Al expirar el arrendamiento o su última prórroga, **EL ARRENDATARIO** está obligado a devolver el inmueble en las condiciones en que lo recibió y de acuerdo con el inventario de que trata la Cláusula Séptima de este contrato. Igualmente debe responder a **EL ARRENDADOR** por los daños o pérdidas y de mostrarle dos (2) días antes de la restitución del bien, mediante presentación de los recibos públicos hasta el día de su desocupación.

Los servicios que se hubieren causado antes de la desocupación y sean facturados posteriormente, también estarán a cargo del **ARRENDATARIO** quien deberá pagarlos oportuna y directamente bajo la sanción o multa por incumplimiento del contrato prevista en la Cláusula Sexta de este documento. **EL ARRENDADOR** podrá se negar a recibir el inmueble cuando a su parecer existan requisitos pendientes de cumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** en quienes subsistirá, la responsabilidad para tal efecto, aún después de restituido el inmueble, mientras **EL ARRENDADOR** no haya declarado por escrito a Paz y Salvo **AL ARRENDATARIO**. **DÉCIMA SEGUNDA:** **EL ARRENDATARIO** reconoce a favor de **EL ARRENDADOR** un Interés moratorio equivalente al interés que los Bancos cobren en caso de mora sobre toda suma que por razón del presente contrato en caso de mora le salgan a deber. El interés correrá desde el día de la causación de las deudas hasta el día de su pago. **DÉCIMA TERCERA:** En caso que **EL ARRENDATARIO** abandone el inmueble arrendado, desde ya autoriza a **EL ARRENDADOR** para ocuparlo sin necesidad de orden judicial o de policía, para salvaguardia de la integridad del mismo y evitar la sustracción o deterioro de los bienes que lo integran. **DÉCIMA CUARTA:** **EL ARRENDADOR** está facultado para ceder total o parcialmente el presente contrato. Basta que la cesión sea notificada privadamente a cualquiera de **EL ARRENDATARIO** y en esa forma valdrá respecto a todos, quedando la Cedente exenta de toda responsabilidad, asimilándose a la Cesión por medio de cablegrama, y a lo estipulado en los Artículos 1960, 1961 y 1962 del

Código Civil, no habiendo por tanto obligación de EL ARRENDADOR de hacerles exhibición de documentos bastando únicamente la imposición de la respectiva nota de cesión.

DÉCIMA QUINTA: EL ARRENDATARIO declara que asume solidariamente para todo efecto, las obligaciones que por ley o el contrato se contraen y a que haya lugar por razón de este contrato; se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces del domicilio del demandante. En caso de proceso de restitución del inmueble arrendado EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR los costos y gastos del respectivo proceso, así como las agencias en derecho que se fijan en la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigente al momento de iniciarse el proceso.

DÉCIMA SEXTA: Para efectos fiscales, la cuantía del presente contrato equivaldrá al valor de la renta dentro del término cierto señalado en la cláusula segunda de este contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA: El presente contrato se renovará y subroga todo contrato todo convenio relativo al arrendamiento del mismo inmueble y solamente puede ser modificado por escrito firmado entre EL ARRENDATARIO conjuntamente y EL ARRENDADOR, aunque la modificación relativa a la prórroga puede ser suscrita EL ARRENDATARIO dicho acto obligará a todas las partes.

DÉCIMA OCTAVA: EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para llenar los espacios en blanco que hacen referencia a los linderos y características del bien objeto de este contrato o especificar los linderos actualizados en la forma estipulada en el Artículo 76 del C.P.C., para efectos judiciales. Nunca se propondrá tachar de falsedad por el sólo hecho de llenar cualquier espacio que en blanco se deje al suscribir este documento.

DÉCIMA NOVENA: EL ARRENDATARIO se obliga a obtener todas las licencias, permisos y a cumplir los requisitos de las autoridades para el funcionamiento del inmueble materia del presente contrato, así mismo al entregar el inmueble deben presentar como requisito indispensable el Paz y Salvo de Industria y Comercio.

VIGÉSIMA: La modificación del precio del arrendamiento o el pago mensual extemporáneo en ningún caso podrá considerarse ni tenerse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento o modificadorio de los términos y responsabilidades pactadas expresamente por las partes en las cláusulas del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA: De conformidad con el Artículo 23 de la Ley 56 de 1985, respecto de la exigibilidad que por los servicios públicos totales de que goza el inmueble, de manera clara y precisa por analogía con dicha norma EL ARRENDATARIO solidariamente responderá a EL ARRENDADOR por los daños y faltantes que resulten comparándolo con el inventario de entrega, excusando el protesto y la presentación para el pago de la respectiva cuenta, a que podrá cobrarse ejecutivamente al tenor del Artículo arriba citado, así como también al tenor del Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, acompañado de los recibos de pago y este contrato de arrendamiento.

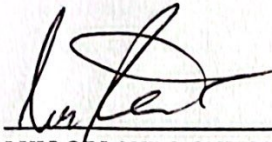
VIGÉSIMA SEGUNDA – Cesión o cambio de tenencia. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del Artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la

enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. **VIGÉSIMA TERCERA: EL FIADOR(ES) O CODEUDOR(ES): EL ARRENDATARIO** tiene como fiador(es) o coarrendatario(s) para garantizar el pago de canon y servicios al(a) señor(a) ILBAR DUBAN GONZALEZ RIVERA, mayor(es) de edad e identificado(as) con cédula de ciudadanía número(s) 1.007.514.720 de Bogotá, quien(es) actúa(n) en nombre propio y por medio del presente documento se **DECLARA(N) DEUDOR(ES)/FIADOR(ES) SOLIDARIO(S)**, en forma solidaria e indivisible de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato durante el término inicialmente pactado como durante prórrogas o renovaciones expresas, si existieren de acuerdo al contenido del presente documento y hasta la restitución real del inmueble al arrendador por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble (salvo el deterioro natural, desastres naturales o atentados terroristas), cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimientos privados o judiciales. **VIGÉSIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO.** En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, EL ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por EL ARRENDATARIO, y la determinación de perjuicios, bastando la sola afirmación y presentación de este contrato. Es decir que el presente contrato presta **MÉRITO EJECUTIVO** porque contiene una obligación clara, expresa y exigible que no podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO. VIGÉSIMA QUINTA: EL ARRENDATARIO - PREAVISOS PARA LA ENTREGA.** Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble con TRES (3) MESES de anticipación a la finalización de este contrato o de las prórrogas. El preaviso deberá darse por escrito, a través de correo certificado. Deberá entregarse el inmueble en perfecto estado de aseo y limpieza en el momento de finalizar el presente contrato, tal y como se le entregó el predio a salvo el deterioro natural, en caso que haya algún daño esto lo asumirá predio a salvo el deterioro natural, en caso que haya algún daño esto lo asumirá el Arrendatario en su totalidad. **EL ARRENDATARIO:** No podrá adquirir ningún servicio público adicional (teléfono) y/o financiar elementos, electrodomésticos, con la factura de **CODENSA** ni efectuar conexiones adicionales y/o realizar conexión si el inmueble no posee, sin previo consentimiento del arrendador.

Para constancia se firma y se autentica a los cuatro (04) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

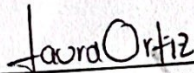
DES

EL ARRENDADOR



LUIS ORLANDO QUITIAN ARIZA
C.C. N°5770851 de Bogota

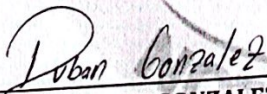
EL ARRENDATARIO



LAURA VALENTINA ORTIZ MORENO
C.C. N° 1.000.520.611 de Tocancipa



EL FIADOR



ILBAR DUBAN GONZALEZ RIVERA
C.C.. N° 1.007.514.720 de Bogota
Cel. 322394414
Dir

TRÁMITES

DES.

IALES