

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL  
COMERCIAL**

**I. CONDICIONES PARTICULARES:**

<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES</b>	
<b>1. Arrendador:</b>	Gestione Enkasa SAS Nit. 900807325-8
<b>2. Arrendatario(s):</b>	JUNTA REGIONAL DE CALIFICACION DE INVALIDEZ DE BOLIVAR, CORDOBA Y SUCRE Identificada con Nit. No. 806.008.908
<b>2.1. Representante legal:</b>	Elvira María Ladrón de Guevara Vásquez. Cédula de ciudadanía No. 45.486.624
<b>2.2 Ciudad Domicilio:</b> Cartagena.	
<b>2.3 Dirección / Correo Electrónico:</b> <a href="mailto:juridica@juntaregionalbol.com">juridica@juntaregionalbol.com</a>	
<b>2.4 Teléfono / Fax - Notificación:</b> _____	
<b>Quienes conjuntamente se denominarán las "Partes" e individualmente cada uno una "Parte" o "Arrendador" o "Arrendataria" según corresponda.</b>	
<b>3. INMUEBLE:</b>	<b>Carrera 29 No 21 A 72, piso 2 apto 1. F.M.: 060-158464 – Apartamento C</b>  El inmueble cuenta con un área total de ciento ochenta punto cincuenta y un metros cuadrados 180.51 m2, y se encuentra conformado por cinco habitaciones, sin embargo, desde ahora se aclara que el contrato de arrendamiento solamente recaerá sobre la tenencia y el uso de cuatro (4) de las cinco (5) habitaciones que componen el área total, aclarando que la habitación que se excluye del presente contrato, se encuentra separada del área con una puerta especial que impide el acceso de terceros y cuenta con entrada independiente.
<b>4. Fecha de Entrega del INMUEBLE</b>	Fecha de entrega: 1 de abril de 2023
<b>5. Destinación de los INMUEBLES</b>	Establecimiento de comercio de LA ARRENDATARIA
<b>6. Canon de arrendamiento</b>	Canon de arrendamiento: \$ 4.000.000, (cuatro millones de pesos), más IVA pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes en curso.

	El canon de arrendamiento no incluye cuota de administración, la cual debe ser pagada directamente a la copropiedad (administración) en caso de generarse las mismas, enviando el soporte de la transacción al correo electrónico que para el efecto señala EL ARRENDADOR en este contrato.
<b>6.1. Reajuste del Canon de arrendamiento</b>	100% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que certifique el DANE para el año corrido inmediatamente anterior más 2 (dos) puntos porcentuales (IPC+2).
<b>6.2 Datos bancarios para pago del canon:</b>	Consignación o transferencia electrónica a la cuenta de LA ARRENDADORA en el Bancolombia, cuenta Ahorros No 09835961149.
<b>7. Plazo del Contrato</b>	Dos (2) años contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y entrega del inmueble.
<b>9. Anexos Contrato:</b>	<b>Anexo A:</b> Certificado de Existencia y Representación Legal de LA ARRENDATARIA. <b>Anexo B:</b> Certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con los folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

## II. CONDICIONES GENERALES:

Las Partes manifiestan que por medio de este documento han celebrado el presente contrato de arrendamiento de INMUEBLE destinado a local comercial (en adelante el "Contrato") del cual hacen parte integral: (i) los términos y condiciones antes establecidos que constituyen las Condiciones Particulares, (ii) las cláusulas que a continuación se señalan, que a su vez constituyen las Condiciones Generales, y (iii) los Anexos del Contrato.

### A. Condiciones Generales

#### CLÁUSULA PRIMERA. PARTES

- 1.01 EL ARRENDATARIO, declara contar con las debidas facultades y autorizaciones para suscribir el presente Contrato.
- 1.02 EL ARRENDATARIO declara que conoce el inmueble objeto del presente contrato, por tanto, acepta y reconoce el estado en que se encuentra el mismo.

#### CLÁUSULA SEGUNDA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1ª Que el Inmueble, hace parte de una propiedad horizontal que cuenta con un reglamento que EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar en su integridad.

2ª Que El Inmueble se encuentra, a la fecha, en las condiciones previamente conocidas por EL ARRENDATARIO, quien las acepta, en su integridad, sin embargo, y atendiendo al formato de negocio que funcionará en el mismo, deberá realizar las adecuaciones necesarias para que se ajuste a dichas condiciones y por ello, conforme se señalará más adelante se otorgará un periodo de gracia;

3ª Que EL ARRENDATARIO declara que conoce el plan de ordenamiento territorial del lugar donde se encuentra ubicado EL INMUEBLE y que luego de realizar la gestión respectiva, la actividad que explotará en el mismo se encuentra permitida por el POT y demás normas urbanísticas;

4ª Que ARRENDATARIA y ARRENDADORA en las condiciones atrás indicadas, en forma libre y exentas de hechos y circunstancias que vicien su consentimiento, han acordado celebrar el presente Contrato, que además de las normas legales aplicables, se determina y rige de conformidad con las siguientes cláusulas:

### **CLÁUSULA TERCERA. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**3.01.- Objeto:** EL ARRENDADOR da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y éste recibe de aquel, al mismo título, el uso y goce de un (1) INMUEBLE, que se describe en el numeral tres (3) de las Condiciones Particulares.

### **CLÁUSULA CUARTA. DURACIÓN, RENOVACIÓN, PRÓRROGAS Y TERMINACIÓN**

**4.01.- Duración:** El término de duración del Contrato es el establecido en el numeral siete (7) de las Condiciones Particulares, contado a partir de la firma del presente Contrato.

**4.02.- Prórrogas:** Vencido este término inicial o el de la respectiva prórroga, y si con anticipación de seis (06) meses ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, el Contrato se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por un período igual al inicialmente pactado. Durante las vigencias de las prórrogas subsistirán todas las garantías y estipulaciones acordadas en este Contrato.

**4.03.- Renovación:** Atendiendo a que han transcurrido más de dos (2) años de vigencia de contratos de arrendamiento a favor de LA ARRENDATARIA de los INMUEBLES quien ha venido usándolos a título de arrendamiento, de manera continua e ininterrumpida, con un mismo establecimiento de comercio, LA ARRENDATARIA tiene el derecho a la renovación del Contrato de arrendamiento a su vencimiento, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio y regulaciones complementarias.

**4.04.- Causales de Terminación Unilateral por EL ARRENDADOR:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado en forma unilateral el presente Contrato, durante su vigencia inicial o la de sus prórrogas o renovaciones, solamente en los



siguientes eventos: a) El no pago de un (1) canon de arrendamiento dentro del término previsto en este Contrato; b) La destinación de EL INMUEBLE para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para los INMUEBLES o la salubridad de sus habitantes; c) La no cancelación de los servicios públicos y/o de las cuotas de administración a cargo de EL ARRENDATARIO, d) La cesión o subarriendo por parte de LA ARRENDATARIA, e) el cambio de destinación de EL INMUEBLE. f) El incumplimiento de las obligaciones a cargo de LA ARRENDATARIA, g) las demás previstas en la ley.

**Parágrafo I:** Es entendido que las terminaciones previstas en este numeral no generan indemnización, penalidad o contraprestación alguna a favor de LA ARRENDATARIA ni a cargo de EL ARRENDADOR.

**4.05.- Causales de Terminación por la Arrendataria:** Durante la vigencia de este Contrato o de cualquiera de sus prórrogas o renovaciones LA ARRENDATARIA podrá dar por terminado en forma unilateral el Contrato, solamente en los siguientes eventos: a) El incumplimiento por parte de EL ARRENDADOR de sus obligaciones provenientes del Contrato y b) La imposibilidad de usar o gozar EL INMUEBLE de manera tranquila y pacífica.

**Parágrafo:** En el evento en que LA ARRENDATARIA decida dar por terminado de forma unilateral el presente contrato antes de su vencimiento y/o el de sus prórrogas deberá pagarle a EL ARRENDADOR los cánones que hicieron falta hasta dicha fecha.

#### **CLÁUSULA QUINTA. CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTAS DE ADMINISTRACION:**

**5.01. Valor del canon y forma de pago:** Como única contraprestación por el uso y goce del INMUEBLE objeto del presente Contrato, LA ARRENDATARIA se obliga pagar al ARRENDADOR el valor del canon (mensual) establecido en el numeral sexto (6o) de las Condiciones Particulares.

**Parágrafo I:** Pagará LA ARRENDATARIA un equivalente al 19% del arrendamiento o el monto que la ley tributaria determine en el futuro, por concepto de impuesto a las ventas, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidas para el precio del arrendamiento.

**Parágrafo II:** El retardo por parte de LA ARRENDATARIA respecto del pago del canon de arrendamiento aquí pactado, facultará a EL ARRENDADOR a liquidar intereses moratorios, a la tasa más alta legalmente permitida hasta que se verifique el pago de la obligación, sin perjuicio de las acciones legales ante el incumplimiento.

**Parágrafo III:** Los pagos realizados por LA ARRENDATARIA, en caso de existir acreencia pendiente de pago se imputará de la siguiente manera: (i) en primera medida se pagarán los intereses moratorios causados, (ii) en el evento de existir

pago y/o reconocimiento alguna a cargo de EL ARRENDADOR a favor de LA ARRENDATARIA por estas adecuaciones. Sin embargo, al momento de finalización del presente contrato EL ARRENDADOR podrá exigirle a LA ARRENDATARIA que retire aquellas mejoras que afecten sustancialmente el inmueble.

#### **CLÁUSULA SEPTIMA. SERVICIOS PÚBLICOS:**

Los servicios de energía eléctrica y de telecomunicaciones, así como los de acueducto y alcantarillado, serán pagados por LA ARRENDATARIA. Así mismo será de su cargo cualquier otro servicio que decida contratar.

LA ARRENDATARIA se obliga a: Responder por las sanciones y pagar los gastos y/o multas que las empresas de servicios públicos respectivas, prestaciones de otros servicios o cualquier autoridad, impongan por las infracciones de LA ARRENDATARIA a los respectivos reglamentos, por no haber pagado puntualmente los servicios y/o por las omisiones, acciones, instalaciones y/o reconexiones fraudulentas efectuadas en la ejecución del contrato, o mientras no esté restituido, y aún después de restituido el inmueble al arrendador, se hubiere detectado durante el tiempo de ocupación por parte de LA ARRENDATARIA. Asumir el pago del contador o medidor y su instalación, cuando por causas imputables a LA ARRENDATARIA lo haya retirado, la empresa prestaría el servicio, así mismo cuando sea retirado por terceros ajenos al contrato. Pagar a EL ARRENDADOR antes de desocupar las sumas que adeuda por los servicios públicos sean domiciliarios o no causados en el último mes y que son facturados por la empresa respectivas por periodos vencidos, promediando los consumos de los dos últimos meses con las facturas anteriores a aumentadas en un 20% sin perjuicio de pagar LA ARRENDATARIA el saldo que resultase en su contra al liquidarse las facturas definitivas. El pago de prorrateo es requisito indispensable para que el ARRENDADOR reciba el inmueble y éste no está obligado a recibirlo ni se entenderá como recibido, mientras LA ARRENDATARIA no presente paz y salvo por conceptos de servicios públicos, servicios adicionales, de cuotas de administración y cartas de aprobación de la solicitud de traslados de líneas telefónicas. El presenta documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar jurídicamente al arrendatario sus garantías los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que éstos tuvieron en su poder el inmueble

#### **CLÁUSULA OCTAVA. CESIÓN:**

**8.01.- Cesión:** LA ARRENDATARIA desde ahora autoriza la cesión de posición contractual que a cualquier título realice EL ARRENDADOR. Por su parte, LA ARRENDATARIA para ceder total o parcialmente su posición contractual deberá obtener autorización previa, escrita y expresa por parte de EL ARRENDADOR, y si no la obtuviere, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato de arrendamiento, sin lugar a pagar suma alguna por concepto de indemnización y/o penalidad a favor de LA ARRENDATARIA y a cargo de EL ARRENDADOR.

excedente alguno, se deducirán de las cuotas de arrendamiento más antiguas hasta que llegar a la más reciente.

**Parágrafo IV:** Se entenderá que se encuentra configurada la mora a cargo de LA ARRENDATARIA cuando esta no haya pagado un (1) canon de arrendamiento y/o cuota de administración y/o excedente de cuota de administración.

**Parágrafo VII:** En el evento en que exista variación del valor de la cuota de administración, EL ARRENDADOR, le informará por escrito a LA ARRENDATARIA quien deberá realizar los reajustes y pagos respectivos ante la administración de la copropiedad.

**5.02.- Del pago del canon de arrendamiento:** El pago del canon de arrendamiento se realizará de la forma señalada en el numeral seis punto dos (6.2) de las Condiciones Particulares.

**5.03.- Reajuste del Canon de Arrendamiento:** El canon se ajustará en los términos indicados en el numeral seis punto uno (6.1) de las Condiciones Particulares.

**5.04.- Cuotas de administración:** LA ARRENDATARIA deberá pagarle a EL ARRENDADOR, las cuotas, ordinarias, de administración, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes en curso, mediante consignación bancaria en la cuenta que para el efecto señale LA ARRENDATARIA.

LA ARRENDATARIA desde ahora declara que acepta los aumentos de las cuotas de administración que sean decretados por la asamblea de copropietarios de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

## **CLÁUSULA SEXTA. REPARACIONES Y MEJORAS SOBRE EL ÁREA ARRENDADA**

**6.01.- Reparaciones:** Las reparaciones locativas que requiera EL INMUEBLE objeto del presente Contrato durante la vigencia del arrendamiento serán de cargo de LA ARRENDATARIA y las reparaciones necesarias corresponderán a EL ARRENDADOR.

Desde ahora se aclara que no será obligación, ni será a cargo de EL ARRENDADOR las reparaciones necesarias que se causen y/o tenga origen y/o relación con intervenciones y/o modificaciones sobre el inmueble realizadas por LA ARRENDATARIA.

**6.02.- Mejoras:** LA ARRENDATARIA podrá introducir libremente mejoras o adecuaciones en los INMUEBLES objeto del Contrato, para su correcta utilización, de acuerdo con las necesidades que se presenten, sin que se requiera previa autorización de EL ARRENDADOR, siempre y cuando no afecte la funcionalidad del bien; no obstante lo anterior, ante esta situación, no se causará obligación de

**11.03.- Legislación:** El presente Contrato se rige por la Ley Colombiana y en particular en lo no pactado expresamente en las partes, por las normas del Título I, Libro Tercero del Código de Comercio y del Título XXXVI del Código Civil.

**11.04.- Apertura de establecimiento e inicio del contrato de arrendamiento y obligaciones:** En el evento que LA ARRENDATARIA después de suscrito el presente documento, se rehusase por cualquier causa a recibir materialmente el inmueble, pagará a EL ARRENDADOR como cláusula penal indemnizatoria de perjuicios, una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, obligación que es clara, expresa y exigible, sin necesidad de requerimiento alguno privado o judicial para constituirlos en mora, a los cuales renuncia expresamente LA ARRENDATARIA.

**11.05.- Cláusula Compromisoria:** Toda diferencia que surja entre ARRENDATARIA y ARRENDADOR en la interpretación del presente documento, su ejecución, su cumplimiento y su terminación, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en la ciudad de Cartagena, el cual decidirá en derecho, de conformidad con las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena, y estará integrado por tres (3) abogados titulados que fallarán en derecho, escogidos por el Centro de Conciliación y Arbitraje Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena, de las listas que al efecto lleve esa entidad.

**Parágrafo I:** Se excluye de la cláusula compromisoria el inicio de los procesos ejecutivos para hacer exigible las obligaciones claras y expresas contenidas en este contrato para cada una de las partes.

**Parágrafo II:** Los gastos y honorarios que se causen con ocasión a la convocatoria del Tribunal de Arbitramento deberán ser asumidos, de manera integral, por parte del contratante vencido, en este evento, el valor que haya pagado la otra parte en la oportunidad procesal respectiva, deberá ser reembolsada dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que quede ejecutoriada la decisión arbitral respectiva.

**11.06.- Alcance del Contrato:** El presente Contrato constituye el acuerdo único y total entre las partes en relación con el objeto contratado y prevalece sobre cualquier propuesta verbal o escrita, sobre toda negociación previa y sobre todas las demás comunicaciones entre las partes con respecto al objeto del contrato. Así mismo sustituye y deja sin efectos cualquier otro contrato con el mismo objeto celebrado verbalmente o por escrito entre la ARRENDATARIA y EL ARRENDADOR.

**11.07.- Forma de Computar los Plazos:** Además de lo dispuesto en el artículo 829 del Código de Comercio, los plazos en días, meses o años establecidos en el contrato o en desarrollo de éste, se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

**11.08.- Publicidad:** LA ARRENDATARIA tiene facultad para colocar sin costo alguno en el exterior de los INMUEBLES arrendados avisos alusivos a las actividades comerciales desplegadas en su establecimiento de comercio, siempre que observe las normas legales aplicables.

**11.09.- Modificaciones Escritas:** Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse por escrito; sin dicha formalidad se reputará inexistente.

**11.10.- Renuncia a constitución en mora:** LA ARRENDATARIA renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículo 2007 del C.C. y las normas pertinentes del Código General del Proceso; y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

**11.11.- Abandono del inmueble:** Al suscribir este contrato LA ARRENDATARIA faculta expresamente a EL ARRENDADOR para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el Desmantelamiento de tal bien siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

**Parágrafo:** Si en virtud de una acción judicial para obtener la restitución del inmueble o por la voluntad propia de EL ARRENDATARIO, este desocupare o abandonare el inmueble antes del vencimiento del contrato, su prórroga a sus renovaciones, EL ARRENDATARIO se obliga a indemnizar al arrendador pagando el monto total de los arrendamientos hasta la fecha del vencimiento acordado conforme con el artículo 2013 del Código Civil, igualmente pagará los gastos de celaduría, administración y los servicios públicos que se facturen hasta la fecha del vencimiento del contrato, la prórroga o renovación vigente

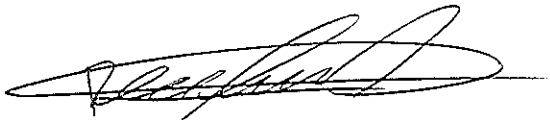
**11.12.- Origen de los recursos:** LA ARRENDATARIA de manera voluntaria y dando certeza que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente contrato declara que los recursos utilizados para el pago de las obligaciones derivadas de este contrato provienen de fuentes lícitas y que por tanto dichos recursos propios no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente.

Las Partes, leído el presente documento y comprendido su alcance, asienten expresamente lo estipulado y firman como aparece, el primero (1) de abril del año dos mil veintitrés (2.023), en dos (2) ejemplares, de idéntico tenor, uno (1) con destino a cada parte.

**EL ARRENDADOR:**

8





**RAFAEL GUILLERMO CABRERA DIAZ**  
No. 1047473378 **GESTIONE ENKASA SAS**  
Teléfono: 312-6868308  
Diagonal 21 A No 48-06  
Alto Bosque Cartagena



**GESTIONE ENKASA SAS**

312 - 6868308  
enkasasas@gmail.com  
**AVALUOS**  
avaluosed@gmail.com

**LA ARRENDATARIA:**



**ELVIRA MARIA LADRON DE GUEVARA VASQUEZ.**  
CC 79.638.208 expedida en Bogotá  
Representante Legal  
**JUNTA REGIONAL DE CALIFICACION DE INVALIDEZ-BOLIVAR.**  
Nit 806.008.908-2