

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

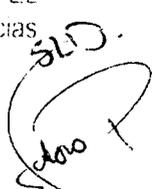
ARRENDADOR: INMOBILIARIA VISTA S.A.S. (Persona Jurídica) NIT 900.999.962-2 Representante Legal: FABIO NELSON PUENTES C.C. 16.071.631 de Manizales (Caldas)	ARRENDATARIO: EMPOCALDAS S.A. E.S.P. Nit. 890.803.239-9 Representante legal: ANDRES FELIPE TABA ARROYAVE C.C. 16.072.158 de Manizales (Caldas)
DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 72 #19ª 34 Local Ubicado en propiedad horizontal barrio Alta Suiza de la ciudad de Manizales.	MUNICIPIO: MANIZALES
CANON MENSUAL: \$1.500.000 (Un millón quinientos mil pesos M/CTE).	FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO: Febrero 01 de 2022
TERMINO DE DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: 11 Meses	DESTINACION INMUEBLE: Oficina de archivo para documentación

Partes del contrato de arrendamiento: **INMOBILIARIA VISTA S.A.S.** quien actúa en el presente contrato en su condición de **ARRENDADOR**, persona jurídica, identificada con Nit. 900.999.962, e inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales, representada por **FABIO NELSON PUENTES LLANO**, mayor de edad, vecino de Manizales identificado con cédula No. 16.071.631, expedida en la ciudad de Manizales, con domicilio comercial ubicado en la Calle 65 A #23B-133 de la ciudad de Manizales, y por la otra parte la empresa: **EMPOCALDAS S.A. E.S.P.** identificado con Nit No. **890.803.239-9** representada legamente por el señor **ANDRES FELIPE TABA ARROYAVE** identificado con cedula de ciudadanía No. **16.072.158** de Manizales (Caldas) mayor de edad, vecino(a) de **MANIZALES**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**; se ha convenido celebrar por el presente documento un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se regirá en su orden por las siguientes cláusulas, la ley aplicable a la materia y demás disposiciones legales vigentes, así:

PRIMERA - OBJETO: EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, el inmueble ubicado en la **Calle 72 #19ª 34 Local Ubicado en propiedad horizontal barrio Alta Suiza de la ciudad de Manizales.**

PARAGRAFO 1. Se aclara que desde ya el arrendatario acepta y autoriza a el arrendador o a la persona que esta ceda sus derechos para que en anexo separado completamente o anexe los linderos generales o especificos del inmueble que recibe en arrendamiento si fuera necesario, así mismo declaran conocerlos y aceptan que estos figuren en escrito aparte, anexo al presente contrato, junto con los demás elementos en inventario separado firmando por las partes

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio cuya actividad principal es la de oficina de archivo para documentación, destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARAGRAFO 1.-** EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos, actividades de secuestro o depósito de dineros de procedencia ilícita, artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias


 Andres Felipe Taba Arroyave

inflamables o explosivos que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO 2.-** EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular EL ARRENDATARIO. En tal sentido, EL ARRENDATARIO libera de cualquier responsabilidad a EL ARRENDADOR respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble.

TERCERA - PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.500.000)**. El pago del canon de arrendamiento se hará por parte del ARRENDATARIO de manera anticipada, dentro de los primeros Diez (10) días de cada periodo mensual mediante recibo de pago con código de barras en Bancolombia o botón PSE. **PARÁGRAFO 1.** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO 2.** En caso tal que el arrendatario no pague el canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días del mes, deberá pagar como gastos administrativos, papelería cobro prejudicial, intereses, etc los siguientes porcentajes, hasta el día 15 del mes el 4% sobre el valor del canon de arrendamiento, hasta el día 25 del mes el 8% del valor del canon de arrendamiento, a partir del día 26 será reportado a la compañía afianzadora.

CUARTA: REAJUSTE Y PRORROGAS. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes. El valor del canon de arrendamiento será reajustado cada año, en una proporción igual al IPC+3 Puntos. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del contrato de arrendamiento es de **11 MESES**. Los cuales comienzan a contarse a partir del **01 DE FEBRERO DE 2022** hasta el **31 DE DICIEMBRE DE 2022**. Lo anterior sin perjuicio de las causales de terminación del contrato, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL ARRENDATARIO se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de EL ARRENDATARIO: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración en caso que haya lugar a las mismas, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, en caso que exista el mismo. 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, o natural. 5) hacer a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, como instalación de servicio de gas 6) informar oportunamente a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa por EL ARRENDADOR para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de ceder el contrato o de

SLD
-obno /

celebrar subarrendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR, 10) reconocer y pagar a EL ARRENDADOR intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 11) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 12) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO 1.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDATARIO son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de EL ARRENDADOR: 1) entregar a EL ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o problema en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO 1.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDADOR son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por EL ARRENDATARIO sin que EL ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Además, no podrá hacer ningún tipo de financiación del pago de los servicios públicos a las empresas prestadoras del servicio o las recaudadoras de dichos pagos, en caso de encontrarse en cualquier momento dichas financiaciones sin el consentimiento previo del ARRENDADOR, se faculta al ARRENDADOR para que inicie un proceso de restitución del inmueble, haciendo efectiva adicionalmente la cláusula penal pactada en el presente contrato. Los arrendatarios declaran recibir las instalaciones correspondientes con servicios completos y en perfecto funcionamiento y no podrán hacer en ellos modificaciones sin consentimiento previo, por escrito del arrendador, y sin solicitud de perjuicios que puedan hacer efectivas las Empresas Públicas, en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa del arrendatario, lo mismo que el costo de reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionen. **PARÁGRAFO 1.** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO 2.** En caso que de las infracciones u omisiones de EL ARRENDATARIO se deriven perjuicios para EL ARRENDADOR éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO 3.** Es entendido que EL ARRENDADOR podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por EL ARRENDATARIO, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

SUD
labio

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, en este caso en común la instalación del gas natural, también deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio que, posteriormente, se reitera por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de EL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables a que se refiere el Artículo 27 de la Ley 820 de 2003

DÉCIMA SEGUNDA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA TERCERA - GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra el ARRENDADOR o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA CUARTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización de EL ARRENDADOR.

DÉCIMA QUINTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de EL ARRENDATARIO o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo.

DÉCIMA SEXTA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de EL ARRENDATARIO y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA SEPTIMA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran los muebles, enseres, electrodomésticos, inventarios etc. depositados en el local, por causa no imputables directamente a su voluntad. No serán responsables por defectos de construcción no conocidas. Ejemplo: obstrucción en tubería hidráulica, un cableado eléctrico mal hecho, etc. Ni

SW
 [Handwritten signature]

el ARRENDADOR ni el propietario del inmueble en ningún caso serán responsables o solidarios con indemnizaciones o hechos generados por ilícitos cometidos u ocurridos en el inmueble, como tampoco por daños, siniestros, inundaciones, incendio etc. Que puedan causar daño a los muebles, enseres, electrodomésticos u objetos que se guarden en el inmueble, y el cuidado o seguros que los amparen serán de cuenta y cargo de los arrendatarios.

DÉCIMA OCTAVA - CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente a tres cánones de arrendamiento, que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena, más el IVA que se genere por este pago. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA NOVENA - AUTORIZACION PARA EL REPORTE DE INFORMACIÓN POSITIVA Y NEGATIVA. Todos los firmantes de este contrato, en nuestra calidad, como titulares de la información, actuando libres y voluntariamente, autorizamos de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR, a INMOBILIARIA VISTA S.A.S. o a quien represente sus derechos; a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera a nuestro comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y de terceros países de la misma naturaleza a la Central de Información -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a quien represente sus derechos. Declaramos que somos concientes que el alcance de esta autorización, implica que el comportamiento frente a nuestras obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de nuestras obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza. En consecuencia, quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a la Central de Información -CIFIN- podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable a la materia. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Nuestros derechos y obligaciones así como la permanencia de nuestra información en las bases de datos, corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, estamos enterados. Así mismo, manifestamos que conocemos el contenido del reglamento de la CIFIN. En caso de que, en el futuro, el autorizado en este documento efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, una representación, una gestión, una cesión a cualquier título, entre otros aspectos, de las obligaciones a nuestro cargo, los efectos de la presente autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autorizamos a la Central de Información a que, en su calidad de operador, ponga nuestra información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO 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 inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA PRIMERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

SLD.


VIGÉSIMA SEGUNDA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA TERCERA – PREAVISO PARA LA ENTREGA: En caso de no querer renovar el contrato de arrendamiento, por cualquiera de sus partes, ésta deberá de notificar dicha decisión con mínimo seis (6) meses de anticipación al vencimiento del mismo. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de que el ARRENDATARIO quiera entregar el inmueble antes del vencimiento del contrato, dicha entrega deberá de ser notificada al ARRENDADOR con mínimo treinta (30) días de anticipación a la fecha estimada para la entrega, con la previa cancelación de los cánones de arrendamiento y servicios públicos hasta dicha fecha junto con el valor de la Clausula Penal por incumplimiento del contrato, estimada para este caso en tres cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento. **PARAGRAFO SEGUNDA:** En cualquier caso, el inmueble deberá de ser entregado al ARRENDADOR en las mismas condiciones en que fue recibido por el ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA CUARTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO se obliga a avisar a EL ARRENDADOR, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de EL ARRENDADOR, las garantías o seguridades que éste exija. Si EL ARRENDATARIO no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por EL ARRENDADOR, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear EL ARRENDADOR a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA QUINTA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA SEXTA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 5). Las demás establecidas en el Código de Comercio para el efecto.

VIGÉSIMA SEPTIMA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción

SLD
alao

premeditada de EL ARRENDADOR, 2) la incursión reiterada de EL ARRENDADOR en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por EL ARRENDATARIO del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de EL ARRENDADOR de derechos reconocidos a EL ARRENDATARIO en este contrato o por la Ley, y 4) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, para lo cual aplicará el procedimiento establecido por ley para el efecto, incluyendo la indemnización allí estipulada para este caso. 5) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación **no menor de Treinta (30) Días a la referida fecha de vencimiento**. La terminación unilateral por parte de arrendatario en cualquier momento solo se aceptará previo al pago de una indemnización equivalente al precio de **TRES (03) cánones de arrendamiento vigentes al momento de entrega del inmueble**.

VIGÉSIMA OCTAVA - Los arrendatarios renuncian expresamente a cualquier clase de requerimientos privados o judiciales.

VIGÉSIMA NOVENA - INSPECCION. El arrendatario permitirá las visitas que en cualquier tiempo el arrendador o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

TRIGÉSIMA - ASPECTO TRIBUTARIO. Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento, es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la retención en la fuente será practicada al mismo y no al ARRENDADOR quien obra como intermediario.

TRIGÉSIMA PRIMERA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, Las notificaciones serán recibidas en las direcciones que aparecen frente a la firma de los abajo firmantes.

TRIGÉSIMA SEGUNDA – OTROS. ARRENDADOR, ARRENDATARIO y DEUDORES SOLIDARIOS podrán denominarse conjuntamente LAS PARTES. De Esta forma, LAS PARTES declaran conocer que el presente contrato es suscrito durante la vigencia de las normas relativas a la emergencia sanitaria, el estado de emergencia económica y la limitación a la libre circulación de personas y vehículos en todo el territorio nacional, normas que entre otras, han sido emitidas por el Gobierno Nacional como parte de las medidas tendientes a controlar la propagación del virus COVID-19, atendiendo a la declaración de pandemia respecto de dicho virus emitida por la Organización Mundial de la Salud OMS que ha instado a todos los Estados del mundo a tomar acciones que lleven a controlar la propagación del COVID-19; teniendo en cuenta lo anterior LAS PARTES no podrán argumentar la Fuerza Mayor como causal para el incumplimiento de las obligaciones que se adquieren, y así lo declaran y aceptan.

TRIGESIMA TERCERA – DOMICILIO CONTRACTUAL. Para Efectos contractuales se tendrá como domicilio la ciudad de Manizales. El arrendatario tendrá como domicilio judicial o extrajudicialmente, la dirección del inmueble dado en arrendamiento. Y EL ARRENDADOR, en sus oficinas ubicadas en Calle 65 A #23B – 133 Edificio Bellísimo Locales 1 y 2 barrio Guayacanes de la ciudad de Manizales.

510
Fabio +

En señal de aceptación del contenido del presente contrato, las partes libre y voluntariamente lo firman en la ciudad de Manizales, a los **28** días del mes de **ENERO** del año 2022.

Firma:
Nombre: Inmobiliaria Vista S.A.S.
Nit.: 900.999.962-2
Representante Legal
Nombre: Fabio Nelson Puentes
C.C.: 16.071.631
ARRENDADOR.

Jefe Suministros
Supervisor
1.053.836.084.

Firma:
Nombre: Empocaldas
Nit.: 890.803.239
Representante Legal
Nombre: Andrés Felipe Taba Arroyave
C.C.: 16.072.158
ARRENDATARIO.

1053804716.