



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°01 DEL 03 DE ENERO DE 2018

ARRENDATARIO: JUAN ANTONIO MENDOZA DIAZ

OBJETO: ARRENDAMIENTO Y/O ALQUILER DE UN (1) LOCAL COMERCIAL (No. 3) UBICADO EN EL PARQUE BIO SALUDABLE Y LUDICO RECREATIVO JOSE FERNANDO CUADRADO DEL BARRIO LAS FLORES DE VALLEDUPAR.

PLAZO: SEIS (6) MESES

VALOR CANON: QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000) MENSUAL.

VALOR TOTAL: TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 3.300.000)

OSWALDO MAURICIO ANGULO AGUDELO, mayor de edad, domiciliado en Valledupar, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.018.405.937 expedida en Bogotá, D.C, quien en su condición de Gerente de IDECESAR, actúa en nombre y representación legal del **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DEL CESAR - IDECESAR**, según consta en Acta de Posesión de fecha 25 de enero de 2016, obrando en virtud de la facultad otorgada por la Junta Directiva, quien en adelante para todos los efectos se denominará "IDECESAR o ARRENDADOR", por una parte, y por la otra **JUAN ANTONIO MENDOZA DIAZ**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 77.095.812 expedida en Valledupar, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio, en adelante el "ARRENDATARIO", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas: **Primera. – Objeto:** Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente espacio locativo identificado con el número 3, ubicado en la cancha deportiva "José Fernando Cuadrado" y parque bio-saludable y lúdico recreativo

del barrio las flores (Valledupar – Cesar) con Matrícula Inmobiliaria No. 190-82704, el cual cuenta con una medición de 3 mts². Este será exclusivamente destinado para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial señalada en la propuesta presentada y aceptada por IDECESAR, que corresponde a un negocio de comida rápida, basada en alitas para el beneficio de la comunidad en general. **Segunda. – Régimen de Propiedad Horizontal:** El espacio locativo descrito y alinderado en la Cláusula Primera del presente Contrato, forma parte el Parque Bio-saludable y Lúdico-recreativo del Barrio las Flores, por tanto, el ARRENDATARIO se debe regir y dar cumplimiento a las normas de uso y destinación de la Cancha y el Parque bio-saludable. **Tercera. – Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento mensual es la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000). El ARRENDATARIO cancelará a IDECESAR mensualmente lo establecido en el contrato como canon de arrendamiento anticipadamente, consignando en la Cuenta de Ahorros No. 256570044717 del Banco Davivienda a nombre del Instituto para el Desarrollo del Cesar-IDECESAR. Dicho pago se deberá efectuar dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. **Cuarta. -Obligaciones del ARRENDATARIO:** a) Cumplir de buena fe el objeto contractual. b) Destinar el bien entregado en arrendamiento, para uso exclusivo de una actividad comercial lícita y que esté relacionada con el uso de la cancha de futbol “José Fernando Cuadrado” y parque bio saludable y lúdico recreativo del Barrio las Flores en el municipio de Valledupar. c) El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados. d) El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido. e) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la entidad arrendadora o del supervisor que este disponga para tal fin. f) No vender o prestar servicios ilícitos o que no estén legalmente permitidos, no vender bebidas alcohólicas o embriagantes, sustancias alucinógenas. g) Queda totalmente prohibida la venta y consumo de bebidas embriagantes y drogas alucinógenas dentro del escenario deportivo, así como expender bebidas en envases distintos a vasos de papel parafinado o plástico liviano. h) Consultar y solicitar previamente autorización al supervisor o gerente de IDECESAR, de las imágenes publicitarias o elementos de identificación del local. i) Disponer por cuenta y riesgo, del personal necesario para la realización de sus actividades, en ningún caso,

IDECESAR, tendrá vínculo laboral o contractual con las personas naturales o jurídicas que el arrendatario contrate o disponga para la prestación o realización de su actividad comercial o económica. j) Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requieran la zona de la cafetería por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO, no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. k) Toda adecuación o mejora o reparación, deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido, en cualquier caso, ellas quedaran de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO, por alguna circunstancia efectuara mejoras en el escenario objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador, sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación del inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que los recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por vía ejecutiva. l) Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. m) Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso, inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por el ARRENDATARIO. n) El ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente al ARRENDATARIO, dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del párrafo del artículo 3 Decreto 180 de 1998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1986, y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se

elaboren o almacenes, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. ñ) EL ARRENDATARIO, se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad. o) GOOD WILL: El ARRENDATARIO, se obliga a que bajo ninguna circunstancia pretenderá cobrar ni al ARRENDADOR, ni propietario del inmueble suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posesionado el establecimiento primas, buen nombre o GOOD WILL similares. p) Informar oportunamente sobre cualquier irregularidad que advierta en el desarrollo del contrato. q) El arrendatario garantizará que sus clientes no accedan sin autorización a la cancha deportiva, toda vez que esta es de uso exclusivo de IDECESAR. r) El contratista se obliga a asumir todos los gastos que genere el presente contrato, con ocasión al cumplimiento de sus obligaciones. **Quinta. – obligaciones del ARRENDADOR:** a) Entregar y recibir al ARRENDATARIO, en la fecha estipulada el espacio locativo objeto de este contrato, mediante acta suscrita entre las partes. b) IDECESAR, no responderá ni tendrá vínculo laboral o contractual con las personas naturales o jurídicas con las que el ARRENDATARIO, establezca este tipo de vínculo, o requiera la prestación de su servicio o actividad. c) Levantar acta de recibo del espacio locativo entre ARRENDATARIO y ARRENDADOR o supervisor, quien se encargará de comprobar que los mismos sean conformes a lo contratado. d) Designar al supervisor del contrato. e) Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que forman parte de este. **Sexta-Vigencia:** SEIS (6) MESES, Desde la suscripción del acta de inicio previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, hasta el 03 de julio de 2018. El presente contrato de arrendamiento no se prorroga automáticamente ni de renovación tácita; Los servicios serán prestados en máximo hasta los siguientes horarios, desde las 6:00 am hasta las 11:00 pm de lunes a viernes, sábados y domingos desde las 5:00 a.m. hasta las 11:00 p.m. Una vez finalizado el plazo del arrendamiento, el ARRENDATARIO se obliga a restituir el espacio inmediatamente al ARRENDADOR – IDECESAR-. En cualquier momento de la ejecución se podrá finalizar el contrato por mutuo acuerdo entre las partes o por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales. **Séptima. – Entrega:** El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara

recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado. **Octava. - Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al espacio locativo identificado con el número 3 por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario. **Parágrafo 1:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador. **Novena. – Destinación:** El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, o negocio señalada en la propuesta presentada y aceptada por IDECESAR, que corresponde a un negocio de comidas rápidas, basado en alitas. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, de conformidad con lo establecido para el efecto en el Artículo 523 del Código de Comercio. En el evento que esto suceda, el Arrendador podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. **Parágrafo:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario. **Décima. -**

Restitución: Vencido el periodo inicial, el Arrendatario restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo. **Parágrafo 1:** No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario. **Décima Primera. – Renuncia:** El Arrendatario declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato. **Décima Segunda. – Cesión:** El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato. **Décima Tercera. – Incumplimiento:** El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que el elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato. **Décima Cuarta. – Validez:** El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes. **Décima Quinta. – Línea(s) Telefónica(s):** El costo del servicio de discado local y de larga distancia nacional e internacional, así como el acceso y uso de otras redes de telecomunicaciones, será asumido en su totalidad por el Arrendatario. **Parágrafo:** El Arrendatario no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica a nombre del Arrendador, si el arrendatario contrata dicho servicio será por propia cuenta y disposición. **Décima Sexta. – Merito Ejecutivo:** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del

Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. **Décima Séptima. – Costos:** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario. **Décima Octava. –Autorización:** El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato. **Décima Novena – Abandono:** El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **Vigésima.** El ARRENDATARIO mantendrá indemne AL ARRENDADOR (IDECESAR) por todos los reclamos perjuicios y daños presentados y/o causados a bienes y/o terceros en razón de la ejecución del contrato suscrito y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, causados por su acción, omisión, negligencia; por los que responderá civil y penalmente en los términos definidos en la normatividad legal vigente.



Una vez leído y aprobado en todos sus términos y condiciones por las partes, se suscribe en la ciudad de Valledupar, a los tres (03) días del mes de enero de 2018.

OSWALDO ANGULO AGUDELO
Gerente IDECESAR
Arrendador

JUAN ANTONIO MENDOZA DIAZ
Contratista
Arrendatario

Elaboro: Helene Gómez 
Revisó: Ingrid Jiménez B.
Profesional Especializado Oficina Jurídica

Instituto para el Desarrollo del Cesar – IDECESAR
Dir.: Calle 28 No. 6ª -15 – Instalaciones del antiguo Instituto Rosita Dávila
Tels.: 572 69 59 – 572 69 50
Valledupar – Cesar