

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL



DIRECCION INMUEBLE: CL 32F 74B-122 , MEDELLIN

PROPIETARIO: MARIA VILMA CABANZO MOLINA

ARRENDADOR: ALBERTO ALVAREZ S S.A.

ARRENDATARIO: AOXLAB S.A.S.

DEUDORES SOLIDARIOS: YASMIN ELIANA LOPERA PEREZ, ELBA MARIA LOPERA PEREZ, RAFAEL ANGEL LOPERA ARANGO, MARIA CAMILA GARCIA PALACIO.

PRECIO: DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$2.400.000)

CUANTIA: VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$28.800.000)

VIGENCIA: DOCE (12) MESES

FECHA DE INICIACIÓN: PRIMERO (1) DE ENERO DE 2014

FECHA DE VENCIMIENTO: TREINTA (30) DE DICIEMBRE DE 2014

El presente contrato de arrendamiento se rige por la Legislación Comercial Colombiana y además por las siguientes cláusulas que durante su vigencia y posteriores prórrogas constituirán una ley para las partes, en virtud de la manifestación expresa de su voluntad. **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante este contrato, el arrendador concede al arrendatario el goce del siguiente bien inmueble situado en la: **CL 32F 74B-122, MEDELLIN. PARAGRAFO:** EL ARRENDATARIO acuerda con el ARRENDADOR que la información concerniente a los linderos del inmueble se puede diligenciar en documento anexo que forma parte integral de este contrato. El documento podrá ser diligenciado por el Arrendador en cualquier momento de ejecución del contrato. **SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** El arrendador se obliga especialmente a entregar al arrendatario el inmueble arrendado. Esta obligación la ha cumplido en la fecha en que se firma éste documento, y por lo tanto, el arrendatario declara haber recibido el inmueble a su entera satisfacción junto con los elementos que de él forman parte, los cuales se detallan en escrito separado suscrito por las partes para que se considere parte integrante de este documento. **TERCERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** 1. Pagar el precio o renta que será la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$2.400.000) mensuales. El arrendatario pagara al propietario que pertenezca o llegare a pertenecer al régimen común, a través del arrendador, un equivalente al monto que la ley tributaria determine, por concepto de impuesto a las ventas (IVA). El arrendatario deberá pagar este precio, en las oficinas del arrendador, en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, si lo hiciera fuera de este plazo, en forma alguna, se considerará una alteración de los términos de este contrato. **PARAGRAFO PRIMERO.** De la misma manera, el arrendatario estará en la obligación de pagar al arrendador o a su orden la cuota ordinaria de administración (expensas comunes), si es el caso, dentro del mismo término estipulado para el canon de arrendamiento. Se precisa que la cuota de administración vigente a la fecha de celebración de este contrato es **INCLUIDA. PARAGRAFO SEGUNDO.** El arrendatario deberá asumir y pagar los incrementos de la cuota ordinaria de administración fijados por la Asamblea General de Copropietarios, lo cual le será informado por el arrendador cuando haya sido notificado por la Copropiedad y se harán efectivos conforme a la instrucciones de la misma. **PARAGRAFO TERCERO.** Cuando la cuota ordinaria de administración esté a cargo del propietario del inmueble y así sea pactado en este contrato, el arrendatario solo estará obligado a reconocer lo concerniente al valor del canon de arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro. 2. Usar el bien arrendado, destinándolo exclusivamente a **LABORATORIO PARA ANALISIS DE ALIMENTOS Y OFICINAS PARA CONSULTORIA TECNICA** y no podrá destinarlo a otro objeto que el convenido. 3. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de todos aquellos deterioros que se produzcan por su culpa en el bien arrendado. 4. Restituir el inmueble al arrendador cuando termine el contrato. Si el arrendatario decide entregar el inmueble a la terminación del plazo, lo comunicarán por escrito al arrendador con un mínimo de treinta (30) días de antelación a la fecha en que vayan a efectuar la restitución del local. Para este efecto el arrendatario deberá desocupar enteramente el inmueble, ponerlo a disposición del arrendador y entregarle las llaves correspondientes. La restitución deberá hacerse en el mismo estado en que se verifique la



entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del inmueble.

5. Pagar el valor correspondiente a los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, aseo, teléfono, gas en la cuantía señalada por las empresas prestatarias de estos servicios, así como impuestos de industria y comercio que gravan el negocio que funcionara en dicho bien y gravámenes sobre avisos de publicidad del mismo, son igualmente de su cargo la reposición de bombillas y tubos de iluminación, y los demás gastos inherentes a la tenencia del inmueble. Si el inmueble se encuentra sujeto al régimen de propiedad horizontal, son de cargo del **PROPIETARIO** las cuotas de administración, determinadas por la asamblea general de copropietarios de conformidad con el reglamento que lo rige, las que deberán ser canceladas en las oficinas de la entidad arrendadora y en los términos descritos en la cláusula tercera de este contrato. El arrendatario estará obligado a cumplir con todas las normas establecidas en el reglamento, de propiedad horizontal.

6. Permitir en cualquier tiempo, al arrendador, al propietario o a las personas que ellos autoricen, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos.

7. Pagar el mayor valor de la Tasa de Seguro de Incendio del Edificio, cuando esta sea modificada por causa de las mercancías depositadas en el local o por la destinación que los arrendatarios vayan a dar al inmueble.

8. Someterse y asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades administrativas, de policía e higiene en relación con el inmueble arrendado.

9. Reconocer al arrendador el valor de los servicios municipales que queden pendientes cuando se verifique la restitución del inmueble.

10. El arrendatario se obliga en favor del arrendador, a reconocer y cancelar interés al tope máximo del interés corriente bancario vigente al momento de la restitución, sobre cualquier suma de dinero pendiente de cancelar a la arrendadora con ocasión del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses se causarán desde la fecha en que tales sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su solución definitiva.

CUARTA. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO: Al arrendatario le estará prohibido:

- 1.** Ceder el goce del inmueble total o parcialmente y subarrendarlo total o parcialmente.
- 2.** Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble.
- 3.** Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble. En el caso de que las hicieran, estas quedarán definitivamente incorporadas al inmueble y el arrendatario no podrá retirarlas ni cobrar su valor. Todo esto sin perjuicio de que la arrendadora pueda ejercitar contra el arrendatario la acción de terminación del contrato derivada del incumplimiento del mismo.
- 4.** Utilizar la fachada exterior del inmueble para pintar sobre ella avisos publicitarios o de cualquier otro tipo, si los hicieran, serán responsables en todo caso del valor de reposición de la fachada a su estado actual la que se hará inmediatamente.
- 5.** Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparan el inmueble.

QUINTA. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o la violación de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones pactadas en las cláusulas Tercera y Cuarta de este documento, dará derecho al arrendador a dar por terminado este contrato y a exigir la inmediata desocupación y entrega del inmueble. Si el arrendatario se negare a verificar esta desocupación y entrega en forma espontánea, el arrendador procederá judicialmente contra él mediante el trámite pertinente. Además, el arrendatario deberá pagar al arrendador la suma que más adelante se indica como cláusula penal.

SEXTA. RENUNCIA DE DERECHOS: EL ARRENDATARIO renuncian expresamente a los siguientes derechos:

- 1.** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º de la cláusula CUARTA de este documento, renuncia al derecho de subarrendar hasta la mitad del inmueble, según lo establecido en el inciso 2º del Art. 523 del Código de Comercio.
- 2.** Renuncia al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor.
- 3.** Renuncia al derecho a exigir indemnización o prestación alguna en razón de las mejoras efectuadas en el inmueble sin el consentimiento expreso del arrendador.
- 4.** Renuncia a exigir al arrendador o al propietario del inmueble suma alguna por concepto de prima comercial o "good will", a la terminación del contrato.
- 5.** Renuncia expresamente al derecho a que se le requiera judicial o privadamente para ser constituido en mora y dar por terminado el contrato, lo mismo que al derecho a prestar la seguridad competente de pago a que alude el Artículo 2.035 del Código Civil.


SEPTIMA, CLAUSULA PENAL: El incumplimiento o violación por parte del arrendatario, de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones consagradas en este contrato, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al precio de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento a título de pena, sin perjuicio de que el arrendador




pueda exigir por separado la restitución del inmueble y la indemnización de los perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento. Esta pena se pacta por el simple incumplimiento y no será necesario requerimiento alguno para su exigibilidad. Bastará que se presente la prueba del incumplimiento para que la suma señalada sea exigible ejecutivamente. **OCTAVA. RENOVACION DEL CONTRATO.** Si cumplido el término de vigencia de este contrato, las partes tuvieren interés en renovarlo, este se prorrogará por un término de **DOCE (12)** meses más, período para el cual el canon de arrendamiento será incrementado en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (**I.P.C**) + **3 PUNTOS** durante el año calendario inmediatamente anterior, certificado por el DANE o quien haga sus veces. Para posteriores renovaciones se tendrán en cuenta periodos sucesivos de DOCE (12) meses cada uno. Si al vencimiento del segundo año, el arrendatario manifestare expresa o tácitamente su interés de renovación del contrato, las partes de común acuerdo determinaran el nuevo canon de arrendamiento y si ello no fuere posible, se recurrirá a la jurisdicción ordinaria, tal como lo autoriza el ART. 519 del código del comercio. **NOVENA. EXENCION DE RESPONSABILIDAD:** Ni el ARRENDADOR, ni el PROPIETARIO del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza, que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervengan o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente al arrendatario. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad. **DECIMA.** El arrendatario autoriza expresamente al arrendador para que éste agregue al presente documento unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los cambios de nomenclatura que se puedan presentar, lo mismo que los linderos del bien arrendado. **DECIMA PRIMERA. ASPECTO TRIBUTARIO:** Las partes contratantes dejan expresa constancia que el beneficiario directo de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento son los propietarios del inmueble arrendado; en consecuencia, la retención en la fuente será practicada a los propietarios y en ningún caso a la sociedad ALBERTO ALVAREZ S S.A. **DECIMA SEGUNDA.** El Arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive durante la vigencia del mismo como al momento de su terminación. De la misma manera, autorizamos que el Arrendador, su eventual cesionario o subrogatario y terceros vinculados a la actividad del Arrendador, para que recolecten, administren y utilicen nuestros datos personales, comerciales y financieros, incluidos en el formulario de solicitud de crédito, los soportes anexos a dicha solicitud y los descritos en el texto de este contrato, para los siguientes fines: a) desarrollo de las actividades inherentes a la evaluación del riesgo, actualización, consulta y reporte en centrales de información. b) Actividades de cobranza. c) campañas comerciales, de mercadeo sobre productos y/o servicios a fines y medir el nivel de satisfacción respecto de los mismos. Declaramos que conocemos los derechos inherentes a nuestros datos personales incluidos en la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013. La autorización sobre manejo de datos personales tendrá la duración que en su momento tenga el contrato de arrendamiento y/o diez años más. **DECIMA TERCERA.** La Arrendadora expresamente manifiesta y advierte a El arrendatario que no conocen si el inmueble arrendado posee las legalizaciones de construcción que exigen las normas de Planeación sobre usos del suelo, por lo tanto será El arrendatario obligado a que previamente investigue sobre el asunto, pues La Arrendadora no asume ninguna responsabilidad económica o administrativa al respecto. Así mismo El arrendatario también se obligan a tramitar por su cuenta y riesgo el concepto de ubicación del inmueble en razón de la destinación que darán al mismo. **DECIMA CUARTA. CESION O CAMBIO DE TENENCIA:** Estipulan las partes que este contrato no forma parte integral de ningún establecimiento de comercio y por lo tanto la enajenación que eventualmente se haga del establecimiento de comercio, no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente y constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, subarrendar 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 de el arrendatario no cesara con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de transferencia, ni aun con la inscripción del registro mercantil. **DECIMA QUINTA. ABANDONO DEL INMUEBLE.** Al suscribirse este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para ingresar 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 o deshabitado por el termino de UN (1) MES y que la exposicion al riesgo sea tal que amenace la integridad fisica del bien o la seguridad del vecindario. **DECIMA SEXTA. DEUDORES SOLIDARIOS.** Los Suscritos **YASMIN ELIANA LOPERA PEREZ C.C 1.128.404.124, ELBA MARIA LOPERA PEREZ C.C 21.470.832, RAFAEL ANGEL LOPERA ARANGO C.C 3.469.251, MARIA CAMILA GARCIA PALACIO C.C 1.020.400.775,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de la entidad arrendadora en forma solidaria e indivisible junto con el arrendatario AOXLAB S.A.S NIT 900,567,821-9 de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble a la entidad arrendadora, por concepto de cánones de Arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por la Arrendadora a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales Renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni Arrendatarios del inmueble objeto de este contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente AOXLAB S.A.S NIT 900,567,821-9 y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio sin que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios puedan hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. **CESION DEL CONTRATO:** Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el ARTICULO 1960 del código civil se surta con el envío por correo certificado a la dirección que registramos al lado de nuestra firma de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato. Para constancia y en señal de aceptación se firma este documento en tres (3) ejemplares del mismo tenor literal destinado a las partes, en Medellín. Este contrato es elaborado el día 18 de diciembre de 2013. 17:10


EL ARRENDADOR
ALBERTO ALVAREZ S.S.A.
MIT. 890.904.169-5

x 
EL ARRENDATARIO
AOXLAB S.A.S
NIT 900.567.821-9
RPTE LEGAL. YASMIN ELIANA LOPERA PEREZ
CC. 1.128.404.124

FIRMA DE RECONOCIMIENTO ANTE LA NOTARIA U7072
DEL CIRCUJO DE ENTERRIOS COMPARECIÓ (ERON)

Rafael Angel Lopera Arango

C.C: 3.469.251 - Enterrios - ANT

C.C. _____

DECLARÓ (ARON) QUE LA (S) FIRMA (S) QUE APARECE (N)
EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES (SON) SUYA (S)
Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

FIRMA(S) Rafael A Lopera

DEUDORES SOLIDARIOS

x Yasmin E Lopera P.
YASMIN ELIANA LOPERA PEREZ
C.C 1.128.404.124

x Elba M Lopera P.
ELBA MARIA LOPERA PEREZ
C.C 21.470.832

x Rafael A Lopera
RAFAEL ANGEL LOPERA ARANGO
C.C 3.469.251

x Maria Camila Garcia P.
MARIA CAMILA GARCIA PALACIO
C.C 1.020.400.775

18 DIC. 2013



CERTIFICO QUE LA IMPRESION
DACTILAR CORRESPONDE
AL DEDO

Rafael Angel Lopera Arango
Indice derecho

18 DIC. 2013



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En la ciudad de Itagüí, 19 DIC 2013
 Compareció ante la Notaria Segunda del círculo de Itagüí,
Gasmin Eliana Lopez Perez
 Quien se identificó con la C.C. 112840173
 y declaró que la firma y huella que aparecen
 en el presente documento son suyas y que
 el contenido del mismo es cierto.
 El Declarante, X Gasmin E Lopez

La Notaria Segunda

Huella Dactilar Índice Derecho

Martha Flórez Morales
NOTARIA SEGUNDA
ITAGÜÍ



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En la ciudad de Itagüí, 19 DIC 2013
 Compareció ante la Notaria Segunda del círculo de Itagüí,
Elba Maria Lopez Perez
 Quien se identificó con la C.C. 214708332 de San Lorenzo
 y declaró que la firma y huella que aparecen
 en el presente documento son suyas y que
 el contenido del mismo es cierto.
 El Declarante, E Lopez

La Notaria Segunda

Huella Dactilar Índice Derecho

Martha Flórez Morales
NOTARIA SEGUNDA
ITAGÜÍ



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En la ciudad de Itagüí, 19 DIC 2013
 Compareció ante la Notaria Segunda del círculo de Itagüí,
Maria Camilla Garcia Palacio
 Quien se identificó con la C.C. 102040 de 75 Bello
 y declaró que la firma y huella que aparecen
 en el presente documento son suyas y que
 el contenido del mismo es cierto.
 El Declarante, X Camilla Garcia

La Notaria Segunda

Huella Dactilar Índice Derecho

Martha Flórez Morales
NOTARIA SEGUNDA
ITAGÜÍ

