

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR	FUTURAUTOS TAXIS Y MÁS LTDA
NIT	900.161.975-0
DIRECCIÓN PREDIO	CALLE 24 No. 10 – 70 PEREIRA (RISARALDA)
ARRENDATARIO	CARLOS EDUARDO ESTRADA PINO
CÉDULA	1.089.096.191 DE PEREIRA
DIRECCIÓN ELECTRÓNICA	estradapinocarlos@gmail.com
FECHA DE INICIO	1 DE MAYO DE 2025
FECHA DE TERMINACIÓN	30 DE ABRIL DE 2030
CANON MENSUAL	TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)
DURACIÓN	CINCO (5) AÑOS

Entre los suscritos a saber: **ANA MARÍA DÍAZ CASTAÑO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.142.657 expedida en Pereira, abogada con T.P. No. 265.484 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Representante Legal y Gerente de la empresa **FUTURAUTOS TAXIS Y MÁS LTDA**, identificada con NIT 900.161.975-0, nombrada mediante Acta de Junta Extraordinaria 001 de 2024, del 14 de agosto de 2024, y contrato de prestación de servicios con la Sociedad de Activos Especiales (SAE), celebrado en la misma fecha. Quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDADOR**, por una parte, y; por la otra **CARLOS EDUARDO ESTRADA PINO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.089.096.191 expedida en Pereira, quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**. Conjuntamente denominados **LAS PARTES**, manifestamos que hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento comercial del parqueadero ubicado en la calle 24 No. 10 – 70 de la ciudad de Pereira, el cual se regirá por la legislación colombiana y las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante este contrato, **EL ARRENDADOR** concede al **ARRENDATARIO** a título de arrendamiento comercial el siguiente inmueble: lote ubicado en jurisdicción del municipio de Pereira, zona céntrica de la ciudad, el cual se identifica con la nomenclatura calle 24 No. 10 – 70.

**SEGUNDA: PLAZO:** El plazo de duración del presente contrato será de cinco (5) años, contados a partir del primero (1) de mayo del año 2025.

**TERCERA: VALOR DEL CANON:** El valor del canon de arrendamiento es de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000)** mensuales, los que comprenden el

Periodo del 1 al 30 de cada mes, suma que el **ARRENDATARIO** deberá pagar personalmente al **ARRENDADOR** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, una vez éste se haga presente en las instalaciones del inmueble. Una vez cancelado el canon, se emitirá por parte del **ARRENDADOR** el correspondiente paz y salvo.

**PARÁGRAFO:** El valor del canon de arrendamiento aquí descrito, estará sujeto al estudio de renta presentado a la autoridad competente, una vez aceptado; las partes acuerden renegociar el precio sin que el **ARRENDATARIO** se perjudique y como acuerdo privado que representa este contrato, así mismo conciliarán el incremento y se establecerá un valor acordado por las partes.

**CUARTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** El **ARRENDADOR** se obliga especialmente a entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble, dejando precisado que esta obligación la ha cumplido en la fecha en que se inicia el contrato y por lo tanto el **ARRENDATARIO** declara haberlo recibido a su entera satisfacción, en buen estado de conservación.

**QUINTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** 1) Usar el bien arrendado exclusivamente para la actividad económica del parqueadero y la destinación que estime pertinente para las dos oficinas que hay en su interior. 2) Efectuar las reparaciones locativas y en general todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado por el hecho o culpa del **ARRENDATARIO** o de sus dependientes. 3) Restituir el inmueble al **ARRENDADOR** cuando termine el contrato. 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 por uso y goce legítimo del inmueble. 4) Pagar el valor correspondiente a los servicios de energía, acueducto, aseo, reposición de bombillas o tubos de iluminación y los demás gastos inherentes al inmueble. Si por culpa del **ARRENDATARIO** son suspendidos alguno y/o algunos o todos los servicios, deberá pagar al **ARRENDADOR** las cuentas atrasadas y los gastos que demande la reinstalación de ellos. 5) Permitir en cualquier tiempo al **ARRENDADOR** visitar el inmueble para constatar su estado de conservación y otras circunstancias que generen interés. 6) Reconocer al **ARRENDADOR** el valor de los servicios públicos que queden pendientes al momento de la entrega. 7) El **ARRENDATARIO** se compromete a devolver pintado del mismo color que se encuentra el inmueble a entera satisfacción del **ARRENDADOR**, en caso de que el **ARRENDATARIO** haya cambiado el color original del inmueble. 8) El **ARRENDATARIO** está obligado a cubrir todos los gastos que genera el inmueble y el pago de los empleados que llegare a tener, liberando al **ARRENDADOR** de toda responsabilidad laboral con terceros.

**SEXTA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO:** Al **ARRENDATARIO** le estará prohibido: 1) Subarrendar total o parcialmente el inmueble

arrendado. 2) El ARRENDATARIO queda obligado a hacer las reparaciones locativas en los términos de ley y en cuanto a otras mejoras, le queda absolutamente prohibido ejecutarlas sin previa autorización del ARRENDADOR. En caso de que las hiciere sin autorización expresa del ARRENDADOR, éstas quedarán de propiedad del dueño del bien dado en arriendo y el ARRENDATARIO no podrá retirarlas ni cobrar su valor. 3) Hacerse sustituir por otras personas en la relación de tenencia, bien sea mediante cesión de este contrato o por medio de cualquier otro que tenga como efectos, la mutación de las personas que ocuparan el inmueble. 4) Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble arrendado. Deberá al momento del vencimiento del contrato si las hiciere, retirarlas y restituir el inmueble a su estado natural como fue recibido.

**SÉPTIMA: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones pactadas en la cláusula quinta dará derecho al arrendador a dar por terminado este contrato y a exigir la inmediata entrega del inmueble, si el ARRENDATARIO se negare a entregar en forma espontánea, el ARRENDADOR procederá judicialmente contra él, mediante el trámite pertinente.

**OCTAVA: RENUNCIA DE DERECHOS:** El ARRENDATARIO renuncia a ejercer expresamente los siguientes derechos: 1) De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 de la cláusula quinta de este contrato, renuncia al derecho de subarrendar en ningún porcentaje el inmueble según lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio. 2) Renuncia al derecho a exigir indemnización o prestación debido a las mejoras puestas en el inmueble sin el consentimiento del ARRENDADOR.

**NOVENA: CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento o violación por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones consignadas en este contrato lo constituirá en deudor por la suma de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes, en el momento del incumplimiento a título de pena sin perjuicio de que el ARRENDADOR pueda exigir la indemnización de los perjuicios que pueda haber sufrido como consecuencia del incumplimiento según el artículo 2003 del Código Civil.

**DÉCIMA: DURACIÓN DEL CONTRATO:** El término de duración del presente contrato de arrendamiento es de cinco (5) años contados a partir del primero (1) de mayo del año 2025, pero si las partes guardan silencio al expirar el término inicialmente pactado, este contrato se entenderá prorrogado por períodos iguales y así sucesivamente, en caso de que el ARRENDATARIO no deseé prorrogar el presente contrato, deberá notificar al ARRENDADOR con no menos de treinta (30) días antes de la fecha del vencimiento, durante su término inicial o sus prórrogas. Si es voluntad del ARRENDADOR no prorrogar, dicha notificación se hará en los mismos términos anteriores con no menos de un (1) año de anticipación. Si las partes guardan silencio la prórroga se entenderá tácita. En el evento de prorrogarse este contrato, el canon mensual se reajustará anualmente, de forma automática y sin necesidad de

requerimiento alguno por parte del **ARRENDADOR**, en un porcentaje igual al cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon.

**DÉCIMA PRIMERA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDADES:** 1) El **ARRENDADOR** del inmueble no será responsable por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza, que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ello se perjudique directa o indirectamente al **ARRENDATARIO**, de la misma manera, no será responsable por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el inmueble por causas no imputables directamente a su voluntad. 2) Queda totalmente prohibido al **ARRENDATARIO** destinar el inmueble para: A) Almacenamiento, procesamiento o expendio de alucinógenos tales como: marihuana, hachís, cocaína y derivados de estos. B) Auxilio a las actividades terroristas como: depósito de armas, explosivos, dineros y propaganda subversiva. Lo cual dará al **ARRENDADOR** la facultad de exigir la inmediata desocupación del inmueble sin que esta determinación impida hacer efectiva la cláusula novena de este contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA: PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Como ya se pactó, todos los servicios públicos serán por cuenta del **ARRENDATARIO**, se deja expresa constancia que el **ARRENDADOR** del inmueble no será responsable ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos por el incumplimiento del **ARRENDATARIO** en los correspondientes pagos mensuales por concepto de agua, energía eléctrica, alcantarillado, aseo, etc. En consecuencia, si el **ARRENDATARIO** incumple con los respectivos pagos mensuales deberá ser inmediatamente suspendido el servicio, pues el **ARRENDADOR** del inmueble no da su consentimiento para la refinanciación de deudas por concepto de servicios públicos domiciliarios.

**DÉCIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato terminará: 1) Por vencimiento del término de duración, cumpliendo con los términos indicados en la cláusula décima. 2) Cuando el **ARRENDATARIO** ejecute actos que afecten gravemente el uso y disfrute del inmueble. 3) Por el incumplimiento del **ARRENDATARIO** en el pago del valor del precio pactado en la oportunidad, lugar y forma de pago aquí estipulado. 4) Cuando la destinación del inmueble entregado sea distinta a los fines pactados en este contrato. 5) Por la destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de la comunidad. 6) Por la realización en el inmueble por parte del **ARRENDATARIO**, de reparaciones que no tengan el carácter de locativas o mejoras, sin la aprobación y permiso previo y por escrito del **ARRENDADOR**. 7) Por la cesión del contrato por parte del **ARRENDATARIO**, sin la autorización clara y expresa del **ARRENDADOR**.

**PARÁGRAFO:** La terminación se dará mediante comunicación, entiéndase esta como mensaje de datos, texto o carta dirigida exclusivamente al correo electrónico entregado por el **ARRENDATARIO** para la suscripción de este contrato.

**DÉCIMA CUARTA: GASTOS:** Los gastos que cause este instrumento, serán a cargo en su totalidad del **ARRENDATARIO**.

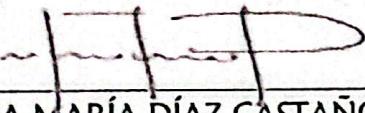
**DÉCIMA QUINTA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribirse este contrato, el **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquier circunstancia permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más.

**DÉCIMA SEXTA: INEFICACIA DE CONTRATOS PREVIOS:** Cualquier otro contrato de arrendamiento suscrito con anterioridad sobre este mismo bien inmueble, no será válido.

**DÉCIMA SÉPTIMA: DOMICILIO:** Para efectos contractuales se tendrá como domicilio la ciudad de Pereira.

Para constancia se firma a los treinta (30) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

  
CARLOS EDUARDO ESTRADA PINO  
C.C. 1.089.096.191 de Pereira  
Arrendatario

  
ANA MARÍA DÍAZ CASTAÑO  
C.C. 42.142.657 de Pereira  
Gerente y Representante Legal  
FUTURAUTOS TAXIS Y MÁS LTDA  
NIT 900.161.975-0  
Arrendador

