

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COMERCIAL

LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO	Cartagena de Indias, D. T. y C.
FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO	10 de julio de 2021
ARRENDADOR	PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación Judicial" Liquidador: JAVIER SANCHEZ CONTRERAS con C.C. No. 73.140.209.
ARRENDATARIO	DISTRIBUIDORA ACOSTA MARTINEZ S.A.S. Representante Legal: CARMEN ELENA MARTINEZ GUARDO con C.C. No. 33.357.739.
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Local ubicado en la ciudad de Cartagena, Carrera 1 # 10 Mz 15 del barrio Bocagrande.
CANON DE ARRENDAMIENTO	DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$2.380.000.00) M/CTE. (MENSUAL)
FORMA DE PAGO	Se deberá pagar el valor del canon dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO	Duración del trámite del proceso de Liquidación Judicial.
FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO	10 de julio de 2021
AÑO	2021

Atendiendo a las estipulaciones anteriores, El **ARRENDADOR** y El **ARRENDATARIO** han convenido las cláusulas que se pactan a continuación, previo los siguientes:

I. ANTECEDENTES.

- 1.1. La Delegatura para la Inspección, Vigilancia y Control de la Superintendencia de Sociedades, ordenó el sometimiento a control de la sociedad **PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación"**, en los términos del artículo 85 de la Ley 222 de 1995, y en virtud de la Resolución 300-003212 del 23 de julio del 2018.
- 1.2. Que, bajo Memorando No. 300-002763 del 17/04/2020, el Superintendente Delegado para la Inspección, Vigilancia y Control solicitó, a la Intendencia Regional de Cartagena, la apertura inmediata del proceso de Liquidación Judicial de la sociedad **PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación"**, conforme lo establecido en el numeral 3° del art. 49 de la Ley 1116 de 2006.
- 1.3. Mediante Auto 650-000186 del 22/05/2020, la Intendencia Regional Cartagena de la Superintendencia de Sociedades ordenó la apertura de un proceso de Liquidación Judicial de la sociedad **PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación"**, en los términos y formalidades de la Ley 1116 de 2006.

1.4. Que, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, los contratos de tracto sucesivo (*contratos de arrendamientos civiles y comerciales*) se entenderán terminados a partir del inicio del proceso de Liquidación Judicial:

"ARTÍCULO 50. EFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce: (...) 4. La terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas; salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere obtenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso. (subrayado fuera de texto)

1.5. Que, atendiendo al contenido del artículo 41 del Decreto 065 de 2020, que modificó el artículo 2.2.2.11.7.1.3. del Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015; el Liquidador de la sociedad **PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación"**, solicitará al Juez concursal, impartir autorización de la celebración del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial.

1.6. El **ARRENDATARIO**, declara conocer y dejar constancia de que acepta que el bien objeto del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, podrá ser requerido por la Intendencia Regional Cartagena de la Superintendencia de Sociedades o por el Liquidador de la sociedad **PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación"**, en cualquier momento; indistintamente de la etapa procesal del proceso liquidatorio y sin que la devolución del bien (*terminación anticipada*) genere algún tipo de indemnización a favor del mismo.

1.7. Las **PARTES**, manifiestan dejar sin efecto cualquier Contrato de Arrendamiento de Local Comercial suscrito previamente; y/o, negocio jurídico o pacto verbal distinto al presente, el cual haya sido celebrado por las partes intervinientes.

II. CLAUSULADO.

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. Mediante el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, El **ARRENDADOR** se obliga a conceder a El **ARRENDATARIO**, el goce del inmueble (*local*) ubicado en la ciudad de Cartagena, en la Carrera 1 # 10 Mz 15 del barrio Bocagrande, el cual fue suscrito por las partes. Así mismo, El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar por este goce, el canon estipulado.

El inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica; agua y alcantarillado, cuyo pago corresponden al **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA SEGUNDA. PAGO. El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a El **ARRENDADOR**, el canon correspondiente a la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$3.330.880.00) M/CTE**, por el uso y goce del inmueble.

CLÁUSULA TERCERA. FORMA DE PAGO. El **ARRENDATARIO** deberá consignarle a El **ARRENDADOR**, el valor del canon dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, a la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia No. 130019196105 de la Superintendencia de

Sociedades (*expediente 89547*). Así mismo, la suma correspondiente al canon o renta, se incrementará anualmente según el Índice de Precios al Consumidor – IPC.

CLÁUSULA CUARTA. DESTINACIÓN. El **ARRENDATARIO** se obliga a darle al inmueble objeto del presente contrato, el uso para los fines de la sociedad **PACARIBE S.A. E.S.P.** El **ARRENDATARIO** no podrá darle otro uso; ni ceder o transferir el contrato de arrendamiento sin la autorización escrita del **ARRENDADOR**. El incumplimiento de la obligación contenida en ésta cláusula, dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble. El **ARRENDATARIO** se compromete a no ceder el presente contrato de arrendamiento, así como tampoco a subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del contrato. El incumplimiento de dichas condiciones constituye causal de terminación unilateral del contrato sin necesidad de preaviso y/o pronunciamiento judicial que declare el incumplimiento, a los cuales renuncia expresamente el **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA QUINTA. RECIBO Y ESTADO. El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble, objeto del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, en buen estado. El **ARRENDATARIO** se obliga a devolver al **ARRENDADOR** el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y uso legítimo del bien arrendado, al momento de la terminación del contrato, originado por cualquiera de las causales contenidas en el mismo o en la Ley.

CLÁUSULA SEXTA. REPARACIONES. El **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo las reparaciones locativas, las cuales se originen con el uso del bien inmueble y, a su vez, aquellas que deterioren la estructura y cimientos del inmueble, siempre y cuando se causen con culpa atribuible al **ARRENDATARIO**. El **ARRENDATARIO** no podrá realizar reparaciones necesarias sin el consentimiento expreso y escrito del **ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO. El **ARRENDATARIO** será responsable del mantenimiento y reparaciones locativas, y aquellas necesarias (*indispensable*) que requiera el inmueble a raíz del uso y goce derivados del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial.

CLÁUSULA SEPTIMA. INSPECCIÓN. El **ARRENDATARIO** permitirá en cualquier tiempo las visitas que el **ARRENDADOR** o sus representantes tenga a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

CLÁUSULA SEPTIMA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES.

A) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1. El **ARRENDADOR** hará entrega material del Local al **ARRENDATARIO** el día 10/07/2021, con servicios públicos domiciliarios, seguridad y sanidad, y pondrá a su disposición las cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato.
2. El **ARRENDADOR** no estará a cargo de las reparaciones locativas, así como de las reparaciones necesarias que no sean generadas por fuerza mayor, caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

3. Expedir comprobante en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del canon de arrendamiento.
4. Las demás obligaciones contenidas en el Código de Comercio, siempre y cuando no contraríen las disposiciones contenidas en el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial.

B) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. Pagar al **ARRENDADOR**, en la forma y término convenido en la cláusula segunda y tercera del presente contrato, la totalidad del precio del canon de arrendamiento.
2. En caso de incumplimiento en el pago del valor del canon, así como en la forma y monto convenido por las partes en el presente contrato, El **ARRENDATARIO** deberá pagar junto con el precio del canon, intereses moratorios a la tasa más alta permitida en el mercado.
3. Gozar del inmueble según los términos y espíritu exclusivo del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial.
4. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y de las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioro derivado del uso normal o de la acción del tiempo y aquellos que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso.
5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregado y en los términos convenidos, el cual se deberá poner a disposición inmediata del **ARRENDADOR**.
6. El **ARRENDATARIO** restituirá el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente, pero causadas durante la vigencia del presente contrato. En ningún caso el **ARRENDADOR** será responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el **ARRENDATARIO**.
7. Hacer mejoras locativas al inmueble, que sufran daño o deterioro por uso. El **ARRENDATARIO**, deberá informar por correo electrónico a El **ARRENDADOR**, de las reparaciones a realizar.
8. Pagar a tiempo los servicios; cosas o usos conexos y adicionales, de conformidad a lo establecido en el presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. TERMINACION DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, las contenidas en el Código de Comercio y, en especial, las descritas a continuación:

A) POR PARTE DEL ARRENDADOR:

1. Por la no cancelación del precio del canon por parte del **ARRENDATARIO** y de sus reajustes, en la forma y término estipulado del mismo.
2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del **ARRENDATARIO**.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso y escrito del **ARRENDADOR**.
4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa y escrita del **ARRENDADOR** o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del **ARRENDATARIO**.

5. La incursión reiterada del **ARRENDATARIO** en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana, de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía.
6. El **ARRENDADOR** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al **ARRENDATARIO** a través de correo electrónico con una antelación no menor de diez (10) días calendario:
 - 6.1. Cuando el Juez del Concurso (*Intendencia Regional Cartagena de la Superintendencia de Sociedades*) lo ordene.
 - 6.2. Cuando el Liquidador de la sociedad **PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación Judicial"**, así lo considere pertinente.

B) POR PARTE DEL ARRENDATARIO:

1. El **ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, por la suspensión de los servicios públicos por acción premeditada del **ARRENDADOR**.
2. La incursión reiterada del **ARRENDADOR** en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble por el **ARRENDATARIO**.
3. Por mutuo acuerdo de las partes, en cualquier tiempo.

CLÁUSULA NOVENA. CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte de El **ARRENDATARIO** frente a las obligaciones derivadas y contenidas en el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, deberá pagar a El **ARRENDADOR** la suma correspondiente a dos (2) meses de arriendo, por concepto de penalidad; sin menoscabo del pago del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, El **ARRENDADOR** podrá cobrar ejecutivamente: el valor de la renta adeudada; las sumas por concepto de pena; los servicios domiciliarios dejados de pagar; la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento por parte del **ARRENDADOR**, la estimación de perjuicios causados y el presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial. El **ARRENDATARIO** renuncia, al momento de la firma del presente contrato, a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización por incumplimiento de que trata esta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA. El **ARRENDATARIO** se compromete de manera irrevocable a restituir el bien objeto del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, al momento en que el **ARRENDADOR** o el Juez concursal así lo ordene. En igual sentido, se declara notificado de la terminación del contrato desde este mismo momento y lo acepta, renunciando a cualquier requerimiento al respecto. El **ARRENDADOR** podrá, en cualquier momento, dar por terminado unilateralmente el presente contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RENUNCIAS. El **ARRENDATARIO**, manifiesta que renuncia, expresa e inequívocamente, a cualquier tipo de requerimiento y/o reclamación derivada de la obligación de efectuar la entrega del bien objeto del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, producto de la comunicación de la terminación unilateral y anticipada del mismo (*causales contenidas en el literal A de la cláusula octava del presente negocio jurídico*). Así mismo, El **ARRENDATARIO** deja constancia de que no ejercerá, directa o por intermedio de apoderado, oposición alguna a la diligencia de

secuestro que la Intendencia Regional Cartagena de la Superintendencia de Sociedades adelante sobre los bienes; haberes y derechos de propiedad de la sociedad **PROMOTORA R&D S.A.S.** con NIT. 900.201.090-0.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DOMICILIO CONTRACTUAL. Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Cartagena.

ARRENDADOR.

Dir. Bocagrande en la Cra 2 #11-41, edificio Torre Grupo Área oficina 904.
Correo electrónico. gerencia@jsgroup.com.co
Tel. 3145813600

ARRENDATARIO.

Dir. Tubaco barrio la Cruz cil 17
Correo electrónico. carmonalena82@gmail.com
Tel. 3166354258

En prueba de lo anterior, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Cartagena, a los 10 días del mes de julio del año 2021.

ARRENDADOR,



JAVIER SANCHEZ CONTRERAS

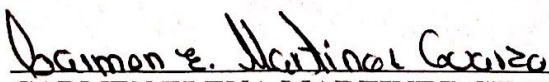
C.C. No. 73.140.209

Liquidador

PROMOTORA R&D S.A.S. "En Liquidación Judicial"

NIT. 900.201.090-0

ARRENDATARIO,



CARMEN ELENA MARTINEZ GUARDO

C.C. No. 33.357.739

Representante Legal

DISTRIBUIDORA ACOSTA MARTINEZ S.A.S.

NIT. 900.310.973-6