



CONTRATO ARRENDAMIENTO SUELO FISCAL PARA USO COMERCIAL

Código: FR-GJC-015

TIPO DEL PROCESO: APOYO

Versión: 00

MACROPROCESO: JURIDICA Y CONTRATACION

Fecha de emisión: 19/06/2019

Página: 1 de 2

FECHA:

ARRENDATARIO(A)(S): YESID VEGA RINCÓN

NÚMERO CONTRATO: 381

DOCUMENTO DE IDENTIDAD:

C.C. N° 93.370.997

DIRECCIÓN NOTIFICACION ARRENDATARIO:

CARRERA 2 No 2-20 BARRIO EL CARMEN LIBANO TOLIMA

TELÉFONO ARRENDATARIO:

311-2328912

CORREO ELECTRONICO: No aporta

VALOR MENSUAL DEL CANON

180.000, más IVA

VALOR ANUAL DEL CANON

1.800.000, más IVA

CLASE DE ARRENDAMIENTO - DESTINACIÓN:

USO Y GOCE PARA LOCALES COMERCIALES, ENTRE ELLOS PARQUEADERO, LAVADERO DE VEHICULOS, RESTAURANTE, CAFETERIA, CIGARRERIA Y AFINES, ENTRE OTROS; SIMPRE Y CUANDO SU ACTIVIDA SEA COMPATIBLE CON EL USO DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONOMICA: COMERCIAL

UBICACION PREDIO: CARRERA 2 No 44-06 ESQUINA PIEDRA PINTADA

COMICS PIZZA

IDENTIFICACION DEL PREDIO: FICHA CATASTRAL NO 01-08-0087-0094-000

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

ÁREA EN METROS CUADRADOS:

240,12 M2

LINDEROS COMPRENDIDOS DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES:

POR EL NORTE: LINEA CURVA 14,5 M COLINDANDO CON CALLE EN PROYECCIÓN

POR EL SUR: LINEA RECTA DE 16,1 M COLINDANDO CON EL PREDIO 010800870093000

POR EL ORIENTE: EN LINEA RECTA DE 26 M COLINDANDO CON LOS PREDIOS 010800870095000 Y 0108008700958000

POR EL OCCIDENTE: EN LINEA RECTA DE 24,31 M COLINDANDO CON LA CALLE 44

Entre los suscritos a saber LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ, empresa Industrial y comercial del estado del orden Municipal con NIT. 809.009.742-2, representada legalmente por su Gerente debidamente facultado para este acto quien para efectos se denominara EL ARRENDADOR por una parte y por la otra los amba enunciados, quienes para efectos del presente acto jurídico se denominarán ARRENDATARIO(A)(S), celebramos el presente contrato de arrendamiento de suelo fiscal para vivienda urbana, que se registró conforme a las cláusulas, previas las siguientes CONSIDERACIONES: 1 Que la Gestora Urbana de Ibagué, determino realizar la individualización y/o inscripción como ARRENDATARIO(A)(S), a las personas antes mencionadas, de la GESTORA URBANA DE IBAGUÉ, de conformidad con el Acuerdo de Junta Directiva 002 de 2018 y reglamentado mediante Resolución 083 de 2018 que establecieron los requisitos para la inscripción de Arrendatarios; 2) Que el Código Civil establece en el artículo 1975 <PRECIOS DEL ARRENDAMIENTO>: "El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámese renta cuando se pague periódicamente, a su vez el artículo 1976. Regula la <DETERMINACION DEL PRECIO>, señalando que "El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta", es decir por voluntad de las partes; conforme a lo anterior para calcular el valor del canon se determinó aplicar para el presente caso por tratarse de un lote en bruto sin urbanizar, hasta el dos por ciento (2.0%) del valor del avalúo catastral vigente del terreno por la parte que se da en arriendo"; 3. Que el actual avalúo catastral de la cuota parte Inmueble (suelo fiscal) para la vigencia actual es la determinada en el encabezado del presente acto jurídico; 4. Que en la actualidad el lote no presta ningún beneficio a la entidad y se dificulta su arrendamiento por no estar explanado, encerrado, ni tener instalados los servicios públicos necesarios básicos, al igual no cuenta con cubierta o techo que permita un aprovechamiento económico; 5. Que este tipo de lotes son presa fácil de invasores de tierras y su mantenimiento ocasiona gastos a la entidad por lo cual es aceptado arrendarlos con cánones económicos y tiempos suficientes para que el arrendatario recupere la inversión; 6) Que el predio está comprendido dentro de los linderos señalados en el encabezado del presente contrato. El contrato se registró por los siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. CONCEDER EL USO, GOCE Y EXPLOTACION PARA USO COMERCIAL DEL SUELO FISCAL CON UN AREA DE 240,12 M² IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL N° 01-08-0087-0094-000. UBICADO EN LA CARRERA 2 No 44-06 ESQUINA PIEDRA PINTADA de la ciudad de IBAGUÉ A LA (LOS) SEÑOR (A)(S) YESID VEGA RINCÓN, CON CEDULA(S) DE CIUDADANIA(S) N° 93.370.997. **CLAUSULA SEGUNDA: DURACION.** El presente contrato tendrá una duración de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la suscripción del presente contrato, prorrogables automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Salvo que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente (art. 518 código Comercio). **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, lo anterior el presente contrato no podrá prorrogarse por más de 4 periodos, entendiéndose terminado el contrato al vencimiento de la cuarta prórroga sin necesidad de aviso. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Vencido el plazo anterior el contrato podrá renovarse al vencimiento de la cuarta prórroga actualizando el contrato de arrendamiento ajustando el valor del canon o renta del arrendamiento en la cuantía y porcentaje que determine el arrendador o la actualizando el contrato de arrendamiento de bienes comerciales. En caso que el ocupante del bien fiscal no se aliene a la actualización del canon aplicable para ajuste de canon de arrendamiento de bienes comerciales. En caso que el ocupante del bien fiscal no se aliene a la actualización del contrato así como su el ajuste anual o el ajuste de la renta o canon para la renovación del contrato. La Gestora Urbana de Ibagué, podrá adelantar las acciones de restitución del suelo fiscal, sin reconocimiento de mejoras que no hayan sido autorizadas por la entidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 1994 del Código Civil. **TERCERA: VALOR.** El presente contrato de arrendamiento tendrá en valor total de canon anual será el indicado en el encabezado del presente acto jurídico, el cual será cancelado en Doce cánones iguales mensuales equivalente al valor mensual determinado en el encabezado del presente contrato, pagaderos cada uno a la cuenta bancaria No. 220-554-80269-4 BANCO POPULAR o en la cuenta institucional que la Gestora Urbana determine y la entrega al arrendatario para tal fin, pago que deberá hacer dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y será reajustado, anualmente conforme al Índice de precios al consumidor. **PARAGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia del ARRENDADOR en el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mes, no se entenderá como ánimo de modificar la cláusula anterior ni el término establecido para el pago, en consecuencia, mantendrán su plena vigencia las obligaciones a que hace referencia este documento. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La mora en el canon o renta del arrendamiento se liquidará en el equivalente a una y medio veces (1-1/2) del interés bancario corriente conforme a resolución de certificación que emita la Superintendencia Financiera de Colombia para el periodo que se cause, sin sobrepasar los límites de usura. **PARAGRAFO TERCERO:** el ARRENDADOR cumplido cada año de vigencia del contrato ajustará automáticamente su canon anual y mensual, en la proporción al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula segunda de este contrato. **CLAUSULA CUARTA: DESTINACION:** EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el inmueble (suelo fiscal) única y exclusivamente para USO, GOCE Y EXPLOTACION COMERCIAL en la actividad arriba enunciada, el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en parte o todo este arrendamiento sin consentimiento previo de la entidad, siempre que se encuentre a día con los cánones de arrendamiento y se respete la destinación descrita arriba de este contrato. **CLAUSULA QUINTA: DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES, AL DEL ARRENDATARIO:** El arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones determinadas en el Código Civil en su capítulo III, del título XXVI, en el libro 4 y en especial: i) A pagar el canon de arrendamiento; ii) Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble (suelo fiscal) arrendado, para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y se están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por el arrendatario; iii) Los arrendatarios se obliga por medio del presente acto a asumir cualquier responsabilidad y/o obligación generada por cualquier acto, operación, actuación u omisión de cualquier índole en que la Gestora asuma responsabilidad solidaria en alguna de estas actuaciones; iv) El arrendatario se obliga a subrogar cualquier indemnización, multa, o sanción generada por el presente acto o de aquellos que motivaron o derivaron el presente; v) Por el presente acto acepta que la Gestora se desliga de cualquier responsabilidad, en especial de derechos personalísimos o sucesoriales de terceros del cual el arrendatario se obliga a su saneamiento; vi) Destinar el inmueble (suelo fiscal) únicamente para los efectos del nuevo, objeto de este negocio jurídico; vii) El arrendatario declara que en forma expresa y consciente y conoce que le está terminantemente prohibida la destrucción del inmueble (suelo fiscal) para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos, dinero de los grupos terroristas, le está prohibido destinarlo para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, náchis, cocaína, metacacina y similares; viii) El arrendatario podrá realizar construcciones que permitan utilizar el lote para fines comerciales, contenidos en la destinación, como es la instalación de servicios públicos como: acueducto, alcantarillado, energía, gas, redes de datos, telefonía, internet, televisión, al igual podrá hacer la explanación del terreno, cerramiento, instalación de cubierta; siendo claramente entendido que todas las mejoras construidas por el arrendatario o su familia y/o un tercero, quedarán a favor de la Gestora Urbana de Ibagué, sin que el arrendatario tenga derecho a ser indemnizado por el arrendatario o su familia y/o un tercero, quedaran a favor de la Gestora Urbana de Ibagué se compromete a reconocer y pagar por el arrendatario o su familia y/o un tercero, consecuentemente, renuncia al derecho de retención por mejoras distintas de las que la Gestora Urbana de Ibagué se compromete a reconocer y pagar en virtud de lo dispuesto en el artículo 1994 del código Civil. **DEL ARRENDADOR:** la Gestora Urbana se obliga especialmente a: i) A entregar el inmueble (suelo fiscal) al arrendatario; ii) Realizar las respectivas divisiones de área y valor que haya lugar sobre el mencionado inmueble (suelo fiscal); iii) Atender oportunamente las solicitudes que sobre el bien inmueble (suelo fiscal) El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el inmueble (suelo fiscal) de manos del Arrendador. **CLAUSULA SEXTA: ENTREGA.** Los daños que se ocasionen al inmueble (suelo fiscal) por el Arrendatario, se derivan del presente contrato. **CLAUSULA SEPTIMA: REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble (suelo fiscal) por el Arrendatario, se derivan del presente contrato.**