PRACTICA EMPRESARIAL EN INMOBILIARIA FINCAR LTDA BASADA EN LA CREACIÓN Y TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN VIVIENDA URBANA SEGÚN LA LEY 820 DE 2003, CREACIÓN Y TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SEGÚN EL CÓDIGO DE COMERCIO COLOMBIANO Y CREACIÓN DE CONTRATOS DE MANDATO.

JULIE PAULIN ARIZA APARICIO

UNIVERDIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
BUCARAMANGA
2014

PRACTICA EMPRESARIAL EN INMOBILIARIA FINCAR LTDA BASADA EN LA CREACIÓN Y TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN VIVIENDA URBANA SEGÚN LA LEY 820 DE 2003, CREACIÓN Y TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SEGÚN EL CÓDIGO DE COMERCIO COLOMBIANO Y CREACIÓN DE CONTRATOS DE MANDATO.

JULIE PAULIN ARIZA APARICIO

Trabajo de grado para obtener el título de ABOGADA

Directora del Proyecto:
DOCTORA LAURA CRISTINA JACOME DE PINZON
Abogada

Tutora de la Organización
DOCTORA MARTHA SANCHEZ DE REY
Abogada

UNIVERDIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
BUCARAMANGA
2014

AGRADECIMIENTOS

A mi familia, especialmente a mis padres, Orlando Ariza y Oliva de Ariza, quienes me brindaron su apoyo incondicional para que hoy en día pueda estar logrando las metas que años atrás me propuse.

A mis profesores, que con sus enseñanzas han trazado el camino para mi formación profesional.

A todas aquellas personas que de una u otra forma me han acompañado y han colaborado a lo largo de este proceso de constante enseñanza y aprendizaje.

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	10
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
2. JUSTIFICACIÒN	13
3. OBJETIVOS	15
3.1 OBJETIVO GENERAL	15
3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	15
4. METODOLOGÍA	16
5. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA	17
5.1 RESEÑA HISTORICA	17
5.2 MISIÓN	18
5.3 VISIÓN	18
5.4 POLITICA DE CALIDAD	19
5.5 OBJETIVOS DE CALIDAD	19
5.6 DOMICILIO	19
6. MARCOS DE REFERENCIA	20
6.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURIDICOS	20
6.2 MARCO TEÓRICO	21
6.3 MARCO CONCEPTUAL	23
7. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN LA INMOBILIARIA FINCAR LTDA	26
7.1 PRIMER INFORME	26
7.2 SEGUNDO INFORME	40
7.3 TERCER INFORME	56
8. CONCLUSIONES	94
BIBLIOGRAFIA	96
ANEXOS	97

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. documentos primer informe	97
Anexo B. documentos segundo informe	122
Anexo C. documentos tercer informe	172
Anexo D. documentos cuarto informe	207

RESUMEN

TITULO: PRACTICA EMPRESARIAL EN INMOBILIARIA FINCAR LTDA BASADA EN LA CREACIÓN Y TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN VIVIENDA URBANA SEGÚN LA LEY 820 DE 2003, CREACIÓN Y TERMINACIÓNN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL SEGÚN EL CÓDIGO DE COMERCIO COLOMBIANO Y CREACIÓN DE CONTRATOS DE MANDATO.*

AUTOR: JULIE PAULÍN ARIZA APARICIO**

PALABRAS CLAVES: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DERECHO INMOBILIARIO, CONTRATO DE MANDATO, BIENES INMUEBLES

DESCRIPCION:

Fincar Ltda es una empresa del sector inmobiliario, orientada a satisfacer las necesidades de sus clientes en la prestación de servicios de arrendamientos, ventas y avalúos de bienes inmuebles, quien a través de muchos años de experiencia, actividad comercial, es una de las inmobiliaria más reconocida de la ciudad de Bucaramanga, destacándose por su participación en el gremio, fundadora de la lonja de propiedad raíz de Santander y el periódico se vende y se arrienda, brindando así un espacio óptimo para el conocimiento y práctica del derecho inmobiliario, lo cual se convierte en un campo atractivo para el desarrollo de prácticas estudiantiles.

El objetivo principal de la presente práctica está encaminado en conocer la normatividad aplicable en el arrendamiento de vivienda urbana y comercial y en lo referente a contratos de mandato en pro de ser un apoyo en la realización de contratos de mandato, arrendamientos y la terminación de los mismos.

Es importante destacar que esta práctica se caracteriza por el trabajo constante en el análisis de los diferentes contratos, estableciendo una relación con la normatividad en el tema, ley 820 del 2003, código civil y código de comercio, se estudiaron situaciones habituales del sector inmobiliario, fundamentado en esto se hicieron las modificaciones necesarias de los contratos existentes.

Ahora que he terminado el programa de estudio de derecho, después de haber recibido esta experiencia y tras haber trabajado en diferentes funciones para Fincar Ltda, espero abrir las puertas para futuros estudiantes que ejerzan en esta reconocida firma inmobiliaria.

_____

*Trabajo De Grado

** Facultad De Ciencias Humanas, Escuela De Derecho Y Ciencias Políticas, Directora Doc. Laura Cristina Jácome. Tutora Doc. Martha Sánchez de Rey

ABSTRACT

TITLE: PRACTICE IN REAL ESTATE BUSINESS FINCAR LTDA BASED ON THE CREATION AND TERMINATION OF LEASES IN URBAN HOUSING IN LAW 820 OF 2003 CREATING AND TERMINACIÓNN LEASES OF COMMERCIAL CODE BY COLOMBIAN TRADE AGREEMENTS AND CREATION MANDATE.*

AUTHOR: JULIE PAULÍN ARIZA APARICIO**

KEYWORDS: LEASE, REAL ESTATE LAW, CONTRACT TERM, REAL ESTATE

DESCRIPTION:

Fincar Ltda is a real estate company meeting the needs of their clients, to provide services, leasing, sales and appraisal of real estate who through many years of experience, business, real estate is one of the most recognized Bucaramanga notable for its participation in the guild, founder of real property rasher Santander and newspaper is sold and leases and providing for optimum awareness and practice of real estate law, which becomes attractive in a field of practice development studies.

The main objective of this practice is aimed at meeting the standards applicable in lease housing, and commercial real estate, to contract terms on behalf of being a support in achieving contracts, terms, leasing and terminating.

It is important to note that this practice is defined by the constant work in the analysis of different contracts, establishing a relationship with the regulations on the subject, 820/2003 law, civil code and commercial code, are studied the usual situations real-estate sector founded in this became necessary modifications of existing contracts.

Now that i have finished this program, i have received a lot of real experience, working in many different functions for Fincar ltda. hoping to open the doors for future students to practice in this renowned real estate firm.

---

*Work degree

** Faculty of human Sciences, School of Law and Politics Sciences. Director. Doc. Laura Cristina Jácome Tutor. Doc. Martha Sánchez de Rey.

INTRODUCCIÓN

FINCAR LTDA es una organización santandereana del sector inmobiliario, orientada a satisfacer las necesidades en la prestación de servicios de arrendamientos, venta y avalúos de bienes inmuebles, basada en la excelente prestación del servicio y el cumplimiento de los requerimientos de los clientes, a través de un continuo mejoramiento de los procesos, bajo una política de calidad que busca la solución de las problemáticas que surgen a diario en la actividad inmobiliaria, logrando así sostenibilidad, rentabilidad y crecimiento sin descuidar el respaldo y nivel de confianza que han brindado desde 1962.

La Universidad Industrial de Santander dio la oportunidad de unir la academia con la práctica del derecho profesional, surgiendo así la posibilidad de celebrar un convenio entre la Universidad y Fincar Ltda para realizar una práctica jurídica empresarial cuyo valor agregado seria el mejoramiento en la calidad que se ha venido destacando por varios años, permitiendo el avance de la empresa, reflejado en la optimalización del servicio prestado tanto a propietarios como arrendatarios, buscando así desde mi rol de practicante universitaria brindar un apoyo para que FINCAR LTDA poco a poco alcance su objetivo de catapultarse como una de las principales inmobiliarias del departamento.

Dicha empresa no cuenta con un departamento jurídico establecido como tal, sin embargo desempeña una labor ardua en pro de la satisfacción, reconocimiento y mejoramiento continuo, tras la solución eficaz de las diferentes situaciones jurídicas que puedan surgir, de esta manera se evidencia la necesidad objetivo de esta práctica, involucrándome como un factor importante de colaboración y ayuda, principalmente en la creación de contratos de mandato, y creación y terminación de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial. En esta medida la práctica empresarial buscó cubrir esa vacante ante la falta de un

departamento jurídico constituido, prestando una acompañamiento constante, fundamentado en bases jurídicas como la ley 820 del 2003, el Código de Comercio y el Código Civil y bajo la asesoría de una experta en el tema, como lo es la Dra Martha Sánchez de Rey.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Tras la problemática que se presenta por la ausencia de un departamento jurídico constituido, surgen situaciones de importante relevancia, principalmente relacionados con el contrato de mandato y con los de arriendo de vivienda urbana y local comercial.

Esta práctica, como campo de acción en FINCAR LTDA, se enfoca específicamente en ser un mecanismo de ayuda y colaboración en la creación, revisión y terminación de los contratos de arrendamientos en vivienda urbana y comercial y la creación de contratos de mandato, bajo el asesoramiento y coordinación de la Doctora Martha de Rey.

Fundamentada en esta panorámica se ha permitido el desarrollo de esta práctica empresarial, desempeñando labores exclusivas en un ambiente jurídico, las cuales en una inmobiliaria se hacen de vital importancia. Dichas labores se centran en la problemática ya mencionada, teniendo en cuenta elementos como las formalidades del contrato, las obligaciones de las partes, prohibiciones y garantías para arrendadores y arrendatarios, sanciones, obligaciones del mandante y del mandatario, entre otros aspectos.

De esta manera se busca prestar una ayuda y colaboración a FINCAR LTDA enfocada en el mejoramiento al servicio prestado y en la satisfacción de sus clientes ofreciendo los mejores servicios inmobiliarios para las familias santandereanas.

2. JUSTIFICACIÒN

Con la práctica empresarial en FINCAR LTDA se espera conocer todo sobre la creación de los contratos de arredramientos, los aspectos y elementos esenciales, basada en la legislación actual, como la ley 820 del 2013. Bajo esta normatividad se busca una apropiación del tema, partiendo desde el conocimiento de las formalidades generales del contrato, pasando por las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, reglas sobre los servicios públicos domiciliarios en calidad de arrendador, conocer los diferentes elementos que hacen parte inherente del contrato, como lo son la fijación del canon de arrendamiento, su reajuste, entre otros, igualmente se desea ahondar en las figuras del subarriendo y la cesión. Por otra parte se hace necesario dominar la temática referente a la terminación de los contratos de arrendamiento.

Respecto al contrato de arrendamiento de local comercial, esta práctica jurídica empresarial desea indagar en esta figura, ya que encierra una gran problemática, la cual se presenta de manera frecuente entre arrendatarios y arrendadores debido a la normatividad que de manera especial lo regula. El Código de Comercio contempla este aspecto y es precisamente el conocimiento y el apropiamiento de esta regulación lo que nos permitirá profundizar en la dinámica del arrendamiento de locales comerciales en los inmuebles consignados en FINCAR LTDA.

Mi otro enfoque va dirigido a los contratos de mandato, los cuales considero son el eje fundamental de la actividad inmobiliaria, en este aspecto también se hace vital tener el conocimiento pleno de la normatividad en pro de poder sentar unas bases que permitan reforzar este contrato, lo cual evitaría muchas situaciones problemáticas en un futuro entre la inmobiliaria y los propietarios.

Dado lo anterior, esta práctica jurídica empresarial me posibilita el conocimiento de leyes inmobiliarias y en esta medida, podre adquirir la habilidad para realizar minutas de contratos de arrendamiento, llevarlos a un feliz término, revisar los ya hechos y apropiarme de las causales por las que se puede dar por terminado un contrato, siendo así, podre brindarle un colaboración a FINCAR LTDA en este aspecto, el cual hace parte de la realidad que día a día se maneja en la inmobiliaria.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL

Conocer la normatividad aplicable en el arrendamiento de vivienda urbana y comercial y en lo referente a contratos de mandato en pro de ser un apoyo en la realización de contratos de mandato, arrendamientos y la terminación de los mismos.

3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

• Conocer la normatividad aplicable en el tema de arrendamiento de vivienda urbana y comercial y la referente a los contratos de mandato.

• Conocer el funcionamiento y actividades que realiza FINCAR LTDA enfocada en el campo jurídico.

• Realizar minutas de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y comercial y de mandato

• Revisar y analizar los diferentes contratos de arrendamientos y mandato que hacen parte de la inmobiliaria.

• Revisar y analizar los diferentes contratos de arrendamientos y mandato que hacen parte de la inmobiliaria cuando se busca la terminación del mismo.

• Prestar una atención a los clientes de la inmobiliaria en temas relacionados con la práctica.

• Evaluar el desempeño que se lleve a cabo en la realización de la práctica

4. METODOLOGÍA

La práctica jurídica empresarial en FINCAR TDA se desea desarrollar principalmente en tres etapas, las cuales se desempeñaran de la siguiente manera:

Se iniciara con una investigación, esta será una etapa de apropiamiento teórico y normativo, basada en la lectura de la reglamentación necesaria para el desarrollo a cabalidad de los objetivos planteados, principalmente lo referente a la Ley 820 del 2003, Código de Comercio Colombiano y Código Civil. Se desea llevar un estudio, análisis y apropiamiento de la legislación en el ámbito inmobiliario y de arrendamientos, esto abarca los temas principales para cumplir con las actividades jurídicas proyectadas en esta práctica, primordialmente para la elaboración de contratos de arrendamientos de vivienda urbana y comercial, la revisión de los existentes, la terminación de los mismos y la creación de contratos de mandato.

Una segunda etapa se enfoca en la actividad práctica, en llevar a cabo lo aprendido y correlacionar lo teórico con el accionar, en esta fase se pone en funcionamiento los conocimientos adquiridos en un primer momento y los que con el desarrollo se puedan llegar a obtener a través de la experiencia impartida por la tutora, plasmando lo aprendido en la elaboración de los diferentes contratos en los que está enfocado este trabajo, claro está que bajo la supervisión de quien conoce del tema, la Dra. Martha Sánchez de Rey.

Y por último se plantea una etapa de evaluación de la práctica, la cual es básicamente la elaboración de un informe que contenga las actividades realizadas.

5. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA

La información sobre la empresa, que a continuación se consignará, fue proveída por la representante legal FINCAR LTDA[1]

5.1 RESEÑA HISTORICA

FINCAR LTDA., empresa santandereana del sector inmobiliario fundada en 1.962 por el señor Saúl Rueda Luna, quien a través de muchos años de experiencia, actividad comercial, y conocimiento del sector, consolidó la empresa como una de las más grandes y reconocidas en la ciudad de Bucaramanga; destacándose por su participación en el gremio, siendo Fincar cofundadora de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, Fianza Crédito inmobiliario de Santander y el Periódico Se Vende y Se Arrienda.

A lo largo de estos 53 años, hemos crecido para llegar a ser una de las inmobiliarias más respetuosas del área metropolitana de Bucaramanga orientados a satisfacer las necesidades de nuestros clientes en la prestación de servicios de arrendamientos, ventas y avalúos de bienes inmuebles urbanos, comerciales y rurales, brindando confianza y respaldo.

[1] Información suministrada por FINCAR LTDA

Durante su trayectoria Fincar Ltda. ha adquirido conocimientos y experiencia en todo lo relacionado con la finca raíz, siendo actualmente la inmobiliaria más antigua gerenciada por su fundador quien fue galardonado en dos ocasiones como el inmobiliario del año por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

Desde el año 2007 contamos con la certificación de calidad ISO 9001 y actualmente pensando en nuestros clientes desarrollamos nuestras actividades en tres sucursales bajo una infraestructura física apropiada y con un talento humano calificado.

Nuestra empresa sigue trabajando constantemente para construir y mantener una imagen de honestidad e integridad.

5.2 MISIÓN

Somos una organización del sector inmobiliario con un alto grado de responsabilidad, orientada a satisfacer las necesidades de Nuestros Clientes en la prestación de servicios de arrendamientos y avalúos de bienes inmuebles, para lo cual contamos con una Infraestructura física apropiada, un talento humano calificado y tarifas competitivas, generando así rentabilidad para La empresa.

5.3 VISIÓN

En el 2015 seremos reconocidos de como Líderes en el sector inmobiliario por la excelente prestación del servicio y el cumplimiento de los Requerimientos de los Clientes, a través de un continuo mejoramiento de los procesos y de un recurso humano competente; logrando sostenibilidad, rentabilidad y crecimiento sin descuidar el respaldo y nivel de confianza que les hemos otorgado desde 1962.

5.4 POLITICA DE CALIDAD

FINCAR LTDA tiene como política de calidad, satisfacer las necesidades de nuestros clientes con servicios inmobiliarios de calidad que cumplan sus requerimientos y expectativas, mejorando continuamente a través de personal competente, logrando así un mayor desarrollo para la empresa.

5.5 OBJETIVOS DE CALIDAD

Clientes:

- Lograr la satisfacción de nuestros clientes
- Personal Competente
- Promover la formación continua del personal.
- Desarrollo de la Empresa
- Aumentar la participación en el mercado
- Generar rentabilidad y solidez para la empresa.
- Mejora Continua
- Promover el mejoramiento continuo de los procesos.

5.6 DOMICILIO

FINCAR LTDA cuenta con tres Oficinas, la principal y donde se reciben las notificaciones judiciales, la cual se encuentra ubicada en la Calle 36 No. 22-40, las otras dos sedes se pueden encontrar en la Cra 29 No. 44-80 y el Floridablanca en Calle 31A No. 26-26

6. MARCOS DE REFERENCIA

6.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURIDICOS

Para la realización de la práctica empresarial en FINCAR LTDA, se hace fundamental tener en cuenta una serie de normatividad básica y necesaria en el desarrollo de la actividad en la inmobiliaria.

Iniciaremos haciendo referencia al Código Civil Colombiano artículo 1973 define el arrendamiento como un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un bien, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Igualmente en el Código civil en su título XXVIII, principalmente desde su artículo 2142 al 2199 los cuales nos contempla el Mandato, materia fundamental de la presente práctica.

Basada en la temática de este proyecto es menester citar una ley que fundamenta la práctica y el sustento de la misma, la LEY 820 DEL 2003 (Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana) teniendo como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social; en el mismo sentido esta normatividad sobre los contratos de arrendamientos proporciona conceptualizar las formalidades a las cuales se sujeta, clasificación, términos, prorroga, las obligaciones del arrendador, las del arrendatario, el procedimiento del pago extrajudicial del canon de arrendamiento, lo relacionado a los servicios públicos domiciliarios, el procedimiento de terminación del contrato de arrendamiento, matricula inmobiliaria de los arrendadores y demás.

Para referirnos a la normatividad del otro punto específico que origina esta práctica, hacemos alusión al CODIGO DE COMERCIO en su Libro Tercero, Título I y Capítulo I (Artículos 518 a 524), nos trae una definición propia del contrato de arrendamiento comercial ni el de locales comerciales, simplemente se refiere a este contrato al regular el establecimiento de comercio como bien mercantil y su protección legal.

Se encuentran una serie de disposiciones tendientes a dirimir los conflictos que puedan afectar la relación comerciante-arrendatario, especificando unos elementos, esencialmente con lo referente al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, así mismo, hace mención a las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento, marcando una tendencia de protección al arrendatario comerciante, entre otras disposiciones, en otras palabras, La normatividad comercial, otorga al arrendatario de locales comerciales una especial protección que le permite desarrollar su actividad con las garantías necesarias para el posicionamiento de su negocio.

6.2 MARCO TEÓRICO

En el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego se agruparon bajo el concepto de la Iocatio conductio la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta.

Según la doctrina para José Alejandro Bonivento el arrendamiento es “el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y está a pagar, como contraprestación, un precio determinado. La parte que proporción el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino, cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y colono cuando el goce radica en predio rustico”.[2]

El contrato de arrendamiento para el Dr. Ricardo Triviño lo asume como “contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de modo personal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por este uso o goce un precio cierto y determinado”[3]

Remitiéndonos a lo estipulado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 30 de abril de 1970, señaló que: “El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto o en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo, de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poder satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar”[4]

Y por último según la naturaleza del contrato de arrendamiento la doctrina se ha dividido, gran parte de ella establece que la relación que existe entre el arrendatario y la cosa arrendada constituye un derecho personal y la otra parte de la doctrina determina que el arrendatario tiene un derecho real. El fundamento de

[2] BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y mercantiles. IIX Edición. Santafé de Bogotá, D.C, Colombia. Editorial Temis. 1997.
[3] TRIVIÑO GARCIA, Ricardo. Los contratos civiles y sus generalidades. Edición 5. México. Librería Mc Graw – Hill. 1995.
[4] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia del 30 de abril de 1970.

la primera es que no puede ser una relación de derecho real ya que no cumple con ninguna de las características de los derechos reales.

Establece que entre el arrendatario y la cosa arrendada no existe una relación directa y frente al único que se respeta su derecho es frente al arrendador; es decir que si se enajena el bien a un tercero, este puede destruir el vínculo personal que existe entre el arrendatario y el arrendador. Con esta tesis se está desnaturalizando el concepto del derecho personal debido a que este significa una relación jurídica entre dos personas y en el caso en estudio lo que se pretende es relacionar al arrendatario con el bien dado en arrendamiento. Por ende, es necesario establecer que la relación existente entre la cosa y el arrendatario, de acuerdo al Código Civil en su artículo 775, es de mera tenencia o posesión en nombre ajeno.

La segunda de las tesis determina que el arrendatario tiene un vínculo de derecho real con la cosa arrendada. En ciertas ocasiones vale decir que sí es posible que exista un derecho real entre ellos, cuando el contrato de arrendamiento se eleve a escritura pública y esté debidamente registrada, cuando exista un vínculo de derecho real ya que hay un contacto material con la cosa, existe autonomía por parte del arrendatario y por lo tanto es oponible a todos. En este caso si el arrendador vende el bien dado en arrendamiento, el tercero adquirente deberá respetar el vínculo ya existente. [5]

6.3 MARCO CONCEPTUAL

Para el presente proyecto se hace necesario precisar una serie de conceptos claves en el desarrollo de la temática, por un lado encontramos las cosascorporales, donde según el artículo 654 del Código civil clasifica que las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles, así mismo si nos referimos

[5] VALENCIA ZEA Arturo, Derecho Civil Tomo IV De los Contratos. Editorial Temis.

específicamente a los bienes inmuebles podemos establecer basados igualmente en el código civil “Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles las casas y veredas se llaman predios o fundos”[6]

Por otra parte la conceptualización de contrato de arrendamiento, para esto nos basamos de la ley 820 del 2003 en su artículo segundo donde lo define como “El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;
b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.
En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble”[7]

La ley 820 del 2003 se refiere, igualmente, al arrendamiento compartido cuando el arrendatario debe compartir el goce del inmueble con otra, u otras personas, pero, a diferencia de la modalidad contractual anterior, este inquilino actúa de forma

[6] CODIGO CIVIL COLOMBIANO, Libro II, articulo 656
[7] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 del2003, articulo 2

autónoma con respecto a los otros habitantes, es decir, celebra un contrato de arrendamiento para él y su familia y se obliga al pago del precio, correspondiente al sector del inmueble objeto del contrato, mientras que el otro inquilino hará lo propio, sin que en ningún caso se presente una obligación solidaria entre ambos arrendatarios. Es prudente mencionar que esta modalidad compartida no solo se presenta cuando el inquilino comparte el goce con otros contratantes, sino también cuando éste se comparte con el propietario o el arrendador.

En cuanto al contrato de arrendamiento de locales comerciales, se debe tener claro el concepto de establecimiento de comercio, cuya noción fue utilizada, por primera vez, en nuestro país, en el Decreto 410 de 1971 en su libro III es "un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa"8; este conjunto de bienes corporales e incorporales requiere, lógicamente, de un soporte físico o local comercial que hace parte del establecimiento, por lo que si el dueño decide vender esta universalidad de hecho debe asegurarle al comprador que ésta seguirá operando en el local comercial en el que, actualmente, funciona; es decir, deberá celebrar con el comprador un contrato de arrendamiento sobre el soporte físico del negocio.

Otro aspecto importante de la práctica, lo contempla el Código civil, el contrato de Mandato "El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera"[9].

[8] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de comercio. Artículo 515.
[9]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2142

7. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL EN LA INMOBILIARIA FINCAR LTDA

El desarrollo de la práctica empresarial en la Inmobiliaria FINCAR LTDA, empezó desde el 12 de Mayo del 2014 al 12 de Septiembre del 2014.

Como directora de mi proyecto de grado se nombró a la doctora Laura Cristina Jácome Soto, abogada, profesora de derecho y ciencias políticas de la Universidad Industrial de Santander y asesora del Consultorio Jurídico de la misma universidad en el área de derecho civil.

Como tutora de la práctica, la doctora Martha Sánchez De Rey, abogada, experta en derecho inmobiliario y asesora jurídica de la Inmobiliaria FINCAR LTDA.
De la mano de estas dos grandes conocedoras del derecho se realizó la práctica empresarial en la Inmobiliaria ya nombrada.

7.1 PRIMER INFORME

En esta primera parte del informe se da una pequeña introducción a puntos clave para toda la práctica de manera de normatividad y logística dentro de la empresa:

En este primer informe mensual que presentare sobre mi práctica jurídica empresarial en la inmobiliaria FINCAR LTDA, hare una recopilación de las actividades que hasta el momento he podido desempeñar en la inmobiliaria, así mismo se busca reiterar el objetivo planteado en la propuesta pudiéndose apreciar que se viene desarrollando a plenitud según van surgiendo y se me van asignando las tareas jurídicas acorde con mi propuesta.

Cabe recordar que el principal objetivo de mi propuesta se basa en conocer la normatividad aplicable al arrendamiento de vivienda urbana y comercial en pro de ser un apoyo en la realización de contratos de arrendamiento y la terminación de los mismos, todo esto soportado y asesorado por mi tutora y evidentemente fundamentada tanto en la Ley 820 del 2003 como en el Código de Comercio. Cabe añadir que en el desarrollo de mi práctica también se hace necesario incorporar y hace parte fundamental de mi objetivo, según las tareas que se me han sido asignadas y las necesidades de la empresa, la elaboración de contratos de mandato, haciéndose vital incorporarlo en el desarrollo de mi practica y conocer a fondo su normatividad.

En esta medida, se me hizo necesario re fundamentar mi objetivo principal y demás objetivos, cumpliéndolos a cabalidad, lo cual es mí laborar diaria en la empresa.

Es importante resaltar que inmobiliaria FINCAR cuenta con los recursos físicos suficientes los cuales brindan todas las garantías necearías para desarrollar mi labor de aprendizaje en un lugar apropiado, brindándome igualmente los elementos necesarios para hacerlo, tales como, computador, papelería, impresora, fotocopiadora, códigos de derecho y acceso a los archivos magnéticos y documentales de la empresa para así cumplir con el objetivo planteado.

Se establecieron unos horarios de común acuerdo con FINCAR LTDA, para la implementación de las tareas y el estudio de la normatividad inmobiliaria específicamente lo referente a contratos de arrendamiento y mandato para así poder brindar un apoyo en las actividades propias del área jurídica de la empresa, actividades que van de la mano con mi formación académica y laboral en esta empresa.

Durante esta primera fase de mi proyecto, FINCAR LTDA me ha estado guiando durante un proceso de capacitación, que se basa principalmente en todos los aspectos relacionados con los contratos tanto de arrendamiento como de mandato, principalmente en la normatividad que rige dichos contratos con el fin de apropiarme aun mas de los conocimiento que me permitirán un excelente desarrollo de la práctica.

En esta medida, a lo largo de este primer informe daré a conocer los resultados obtenidos durante esta primera fase de la práctica, acercamiento y análisis de los documentos y aspectos más relevantes en la temática que desarrollo en mi practica en FINCAR LTDA orientándome y focalizándome en las próximas etapas del proyecto para la realización de las diferentes actividades y así cumplir con mi objetivo principal.

Finalmente se indicaran los resultados de la primera etapa del proyecto, proyecto que se encuentra estructurado en cuatro fases la cuales se evaluaran de manera mensual, analizando todas las labores desempeñadas en la empresa a lo largo de la práctica.

En esta segunda parte del informe se plantean algunas consideraciones jurídicas y teóricas preliminares.

En Inmobiliaria Fincar Ltda contamos con la confianza de aproximadamente mil propietarios que a través de los años y gracias al excelente desempeño de los diferentes departamentos, hacen que su nombre y prestigio vaya en un crecimiento constante, por esta razón, esta primera etapa va dirigida a apropiarme de esa dinámica que catapulta está reconocida inmobiliaria y evidentemente de la mano con el conocimiento de las diferentes normas que la mantienen dentro de un marco legal.

Dentro de mis primeras actividades me enfoqué en estudiar las diferentes y principales normas y leyes del derecho Inmobiliario Colombiano, enfatizando en la Ley 820 del 10 de Julio de 2003, los artículos de Código de Comercio que hacen referencia al contrato de arrendamiento de local comercial y por último la normatividad centrada en el contrato de mandato del Código Civil articulo 2142 y siguientes, pues es de vital importancia tener claridad en ello para el desarrollo de una práctica optima y así posteriormente elaborar correctamente y ceñido a la ley, los diferentes contratos de arrendamiento y mandato propios de las actividades del sector inmobiliario. El apropiamiento y estudio de esta normatividad y conocimiento más a fondo de la inmobiliaria hacen parte del primer mes de práctica, lo cual viene siendo un factor fundamental para el desempeño posterior de la misma.

Empezando por la ley 820 del 10 de julio del 2013, a mi consideración la ley más importante para el desarrollo de mi práctica, en ella se fijan los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en esta ley podemos ir despejando una serie de dudas que surgen respecto de estos contratos ya que acá encontraremos una definición, las formalidades a las cuales está sujeto, clasificación, los términos, prorroga, las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario, el procedimiento del pago extrajudicial del canon de arrendamiento, las reglas sobre los servicios públicos domiciliarios , las diferentes formas de terminación del contrato de arrendamiento, entre otras cosas que son propias de las actividades diarias de FINCAR LTDA

Por otra parte el Código de Comercio en su artículo 2142 y siguientes en la misma medida nos brinda una definición del contrato de mandato, contrato base para el desarrollo de la actividad inmobiliaria, y nos trae a colación otras generalidades, entre ellas la responsabilidad de la inmobiliaria jugando un papel como mandatario.

Una vez con un poco más de conocimiento en el tema inmobiliario, se dio paso a un punto importante de la práctica que hacia parte de esa primera etapa investigativa, la cual consistía en el análisis de los contratos de arrendamiento y mandato, donde se desprende un elemento fundamental que es el vínculo jurídico entre el arrendador y el arrendatario, entre el mandatario y el mandante, surgiendo las diferentes situaciones jurídicas. En esta medida tuve acceso a los contratos tanto de arrendamiento como de mandato, prestándole especial atención a sus características y elementos esenciales.

El contrato de arrendamiento en inmobiliaria FINCAR contienen las diferentes clausulas propias de su naturaleza, enfatizando en que las dos partes (arrendador y arrendatario) se obligan recíprocamente; el arrendador se obliga a conceder el goce de una cosa por un tiempo determinado y el arrendatario se obliga a pagar por dicho goce, siendo el precio y el uso de la cosa los elementos de la esencia que hacen que el contrato de arrendamiento no degenere en otro tipo de contrato.

En esta medida las cláusulas del contrato de arrendamiento tanto urbano como comercial giran en concretar los diferentes detalles y situaciones que pueden llegar a surgir en la celebración de este, tales como el precio, destinación, duración, reajuste, obligaciones de las partes, aclaración sobre los servicios públicos, reparaciones locativas, necesarias, mejoras, efectos ante un incumplimiento, cobros extrajudiciales, cesión, subarriendo, entre otras.

Partiendo de los anterior, se va cumpliendo con la proyección planteada, siendo el primer paso a seguir, un conocimiento de la normatividad aplicable, esto en búsqueda de un mejoramiento en el campo jurídica el cual debe estar presente en todos los aspectos de la inmobiliaria y más aún, en el momento de implementar la normatividad en la realización de los contratos de arrendamiento y mandato, y la terminación de los mimos, lo cual es el pilar de mi práctica empresarial.

Hay que tener claro que hay muchas condiciones que hacen que los contratos varíen sus cláusulas según el inmueble, sin embargo quiero hacer referencia a aquellas cláusulas que son vitales incorporar en dichos contratos, ya que se presentan diferentes situaciones jurídicas en la ejecución de este.

Primero debemos tener en cuenta el objeto, El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, al ARRENDATARIO, el inmueble ubicado (se deben especificar la dirección, los linderos que colindan por el norte, por el sur, por el oriente y por el occidente y las medidas aproximadas de las áreas, todo conforme a las escrituras públicas del inmueble) Esta cláusula cobra una importancia muy significativa ya que es la que nos permite identificar el inmueble en cuestión.

Destinación, EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. Acá venimos a especificar la utilidad que se le va a dar al inmueble, es aquí donde manifestamos que tipo de contrato estamos celebrando, es decir, si es para vivienda urbana o para local comercial.

Precio, El precio mensual del arrendamiento es de «Imprimir» ($«Imprimir»), el cual deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO, en forma anticipada, dentro del primer (01) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de EL ARRENDADOR, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto.

Esta cláusula contiene tres parágrafos, los cuales tienen como fin que el arrendador tenga derecho a cobrar intereses de mora al arrendatario, cuando este último se atrase en el pago de los cánones de arrendamiento en el tiempo estipulado.

En esta cláusula me detengo para destacar que dicho precio es uno de los elementos de la esencia del contrato, así mismo acá se especifica la forma de pago pero la ley viene a suplir en el evento en que ocurra algún vacío en este aspecto, lo hace a través del artículo 2002 del código civil: “DETERMINACION DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años. Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento”.[10]

Reajuste, Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementa en una porción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

En esta cláusula se está haciendo una proyección a futuro respecto a los cambios en el precio que se puedan llegar a generar.

Entrega, El arrendatario declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, de telefonía y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

Acá se manifiesta el estado en el que se encuentra el inmueble, siendo esto de vital importancia, el código civil hace referencia a este punto en su artículo 2005

[10]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2002

“Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario” [11]

Para FINCAR LTDA el anexo del inventario es un documento obligatorio en pro de garantizar el estado del bien y de evitar futuros conflictos en este tema, así mismo esta cláusula permitiría que el arrendador se niegue a recibir el inmueble cuando evidentemente este no se encuentre en el estado pactado, así mismo es necesario que en el momento de la entrega se mire minuciosamente, tanto el arrendatario como el arrendador el anexo del inventario de tal manera que se permita hacer un comparativo con la realidad del inmueble.

En este mismo aspecto traemos a colación las cláusulas de reparaciones locativas, Las reparaciones locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc. (Artículo 1998 del código civil entendiese por reparaciones locativas, las que son por cuenta del arrendatario ya que son las se producen por deterioro ordinario del uso de la cosa arrendada)[12]. Por otra parte encontramos las reparaciones necesarias, Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del

[11]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2005
[12]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 1998

daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de EL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer. Estas como se puede ver, van por cuenta del arrendador ya que son aquellas indispensables para la que la cosa pueda prestar un uso, pudiéndose contemplar algunas excepciones como el caso fortuito o fuerza mayor.

Termino, El término del arrendamiento es de UN (01) AÑO, contados a partir del xxxx. Vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

Acá podemos ver cómo juega un papel importante y esencial el factor tiempo, siendo uno de los elementos de la esencia del contrato, se deja una claridad respecto al tiempo de duración del contrato, siendo posible prorrogarlo cada año, se establecen, por así decirlo, unas reglas de juego en el momento que alguna de las partes no desee continuar por más tiempo del pactado, debiendo avisar con un tiempo determinado de anticipación bajo unos parámetros para que ese aviso surja efectos.

Sin dejar atrás, resaltó las cláusulas que hacen referencia a las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, cláusula que deber ser analizada y leída por las partes, pues de ella surgen la mayoría de los conflictos de esta celebración, pues son los compromisos que se adquieren, se necesario desglosar otro tanto de cláusulas, toda vez que ameritan regular las actuaciones de los contrayentes. En este punto podemos remitirnos a los artículos 22 y 24 de la ley 820 del 2003 los

cuales nos hablan de la terminación del contrato tanto por el arrendador como por el arrendatario.

Clausula penal,En caso de incumplimiento o el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

Es una clausula accidental que busca en este tipo de contratos sancionar el incumplimiento o el cumplimiento tardío, sanción que se materializa en el pago de dos cánones de arrendamiento.

Merito ejecutivo.El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO.

Después de cumplidas las dos primeras semanas que consistían exclusivamente en un trabajo investigativo, donde me apropie de leyes y normatividad sobre el tema y donde estuve analizando algunos de los contratos que hacen parte de FINCAR LTDA, se me permitió realizar dos contratos de arrendamiento vivienda urbana y dos contratos de arrendamiento de vivienda comercial.

También debo mencionar otro tipo de actividades que son de gran importancia en el desarrollo jurídico diario que tiene la inmobiliaria y que se me ha venido asignando, aunque no estaba estipulado dentro de las funciones de mi práctica empresarial, he venido desempeñando una labor de apoyo en lo que se refiere a la elaboración de derechos de petición, pues cabe resaltar que surgen un sin fin de inconvenientes con propietarios, arrendatarios y demás empresas prestadoras de servicios públicos, entre otras. Los inconvenientes más habituales son por servicios contratados por los arrendatarios, que una vez terminado el contrato de arrendamiento se continua generando factura con la suscripción hecha anteriormente.

En la tercera parte del informe se explica de forma másexplícita el trabajo en inmobiliaria FINCAR LTDA

FUNCIONES REALIZADAS:

Conocimiento sobre inmobiliaria FINCAR LTDA. Análisis y capacitación de la normatividad y los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y comercial y contrato de mandato que maneja FINCAR LTDA y de las diferentes funciones jurídicas de la empresa.

Conocimiento sobre la normatividad aplicable, estudio estricto y evaluativo de la ley 820 del 10 de Julio de 2003 y del código de comercio artículos 518 y siguientes.

Elaboración y revisión de los contratos de arrendamientos de vivienda urbana y local comercial, y elaboración de derechos de petición bajo la revisión y acompañamiento de FINCAR LTDA.

ACTIVIDADES REALIZADAS

CONOCIMIENTO SOBRE LA INMOBILIARIA FINCAR LTDA

En FINCAR LTDA se realizan diversas funciones diariamente, entre las más importantes es la realización de los diferentes contratos, por un lado de mandato y por otro de arrendamiento tanto en el are de vivienda urbana como en el de local comercial.

Por tal motivo y atendiendo el objetivo general de mi práctica jurídica empresarial en esta etapa de investigación que encierra un conocimiento de la inmobiliaria y un conocimiento de la normatividad aplicable a los contratos ya mencionados, se me presentó la oportunidad de tener una relación directa, tener un conocimiento fundamentado en la praxis y evidentemente bajo mi tutora que ha venido siendo una guía y una orientación para el desarrollo de esta primera etapa.

En esta medida he logrado tener acceso a los diferentes documentos y así poder conocer de forma más palpable todo el procedimiento para la realización, en esta etapa, principalmente de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y comercial.

Siendo así he podido despejar las diferentes dudas que me han venido surgiendo con cada norma y cada contrato en particular, pues como bien ya lo mencioné, cada contrato encierra relaciones y situaciones jurídicas diferentes que lo llevan a uno a campos quizás desconocidos en la parte teórica pero que con la práctica se van despejando y se va encontrando los caminos correctos que permiten llevar implementar los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera y los que se van reforzando aun mas con la ayuda y el asesoramiento que me viene brindando FINCAR LTDA.

CONOCIMIENTO SOBRE LA NORAMATIVIDAD APLICABLE Y ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y LOCAL COMERCIAL.

Este proceso se inicia siguiendo la proyección que se planteó, en donde esta primera etapa se basa principalmente en el conocimiento tanto de la empresa como de la normatividad aplicable para la práctica, englobando todo lo relacionado con las leyes existente en el tema y con el análisis de los contratos ya existente en la inmobiliaria. Ante esto mi practica se fundamenta principalmente en la ley 820 del 2003, código de comercio artículos 518 y siguientes y en lo relacionado con el contrato de mandato artículos 2142 y siguientes.

Como ya lo he venido mencionado etas leyes son de vital importancia, toda vez que nos fija los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, al igual que los de la parte comercial, así como la figura de mandato, figura que a mi parecer es el fundamento y el sustento base de toda inmobiliaria.

Durante esta primera fase, pude analizar y conocer de primera mano, el proceso necesario para poder concretar un contrato de arrendamiento, el cual resumo de la siguiente manera:

Una vez nuestro posible arrendatario ha visitado el inmueble y ha tomado la decisión de celebrar le contrato, visita las instalaciones de la Inmobiliaria, previamente se le ha suministrado la información del valor del canon de arrendamiento y se le informa los requisitos exigidos por las aseguradoras, INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR, siendo necesario un arrendatario y/o tomador con ingresos o recursos económicos iguales o superiores en dos veces al valor del canon de arrendamiento, un

codeudor con ingresos iguales o superiores a dos veces del valor del canon de arrendamiento , un fiador con finca raíz.

Obtenida esta información se realiza la verificación de los documentos y se envían para el estudio a una de las aseguradoras anteriormente mencionadas, hacen el estudio requerido y aprueban o no la póliza de seguros por cánones de arrendamiento, la cual se expide a favor de la Inmobiliaria FINCAR LTDA y asegura la posible mora del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento el cual es de un año.

Al ser aprobados los documentos por la aseguradora, se procede a realizar el contrato de arrendamiento, en el cual se verifican las diferentes clausulas, términos, y demás información relevante para la realización del mismo, se revisa y se da el visto bueno, se imprimen los contratos de arrendamiento y se envían a la LONJA PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER para que estos realicen el reconocimiento e imposición de huellas dactilares, así, como las firmas del arrendatario, codeudor con ingresos y codeudor con finca raíz.

Finalmente, estos documentos llegan a la Inmobiliaria, se revisan nuevamente que se haya realizado el proceso de reconocimiento e imposición de huellas dactilares y que estas se encuentren autenticadas, para así poder comunicarnos telefónicamente o por escrito para estableces una fecha para la entrega formal del inmueble y sus respectivas guardas; previo inventario firmado certificando el estado actual del inmueble a arrendar.

El mismo procedimiento se hace con el contrato de local comercial, pero en este surge una variación respecto de algunas cláusulas, principalmente en las que refiere al desahucio y a las diferencias que puedan llegar a ocurrir entre las partes, pues los artículos 518 en adelante nos mencionan entre otras cosas la

indemnización que le corresponde al arrendatario y la figura de cesión y subarriendo para estos casos en particular.

En la cuarta parte del informe se muestra los contratos de arrendamiento que realicé en la inmobiliaria FINCAR LTDA, los cuales se pueden encontrar en la parte anexa de este libro.

7.2 SEGUNDO INFORME

En este segundo informe de la práctica jurídica empresarial busco dar a conocer las diferentes actividades que he venido ejecutando durante este segundo mes de practica en la inmobiliaria FINCAR LTDA, actividades dirigidas y orientadas por la misma empresa, la cual me ha asignado una serie de labores permitiéndome bajo ciertos límites una autonomía en la realización de las mismas proporcionándome día a día experiencias enriquecedoras en este campo y que me abren un panorama para una formación en el tema inmobiliario.

Durante este segundo mes de practica he seguido enfocada en dar cumplimiento a mi objetivo general, el cual se centra en conocer la normatividad aplicable en el arrendamiento de vivienda urbana y comercial y en lo referente a contratos de mandato en pro de ser un apoyo en la realización de contratos de mandato, arrendamientos y la terminación de los mismos, paso a paso se va ampliando una gama de conocimientos en el tema, un enriquecimiento jurídico en materia inmobiliaria encaminados al apropiamiento de todos los aspectos referentes con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y comercial y el contrato de mandato, acercamiento que me ha permitido acceder a dichos contratos y bajo un asesoramiento implementar algunas modificaciones, especialmente para el contrato de arrendamiento de local comercial. Así mismo se he podido seguir elaborando contratos de arrendamientos tanto de vivienda urbana como de local

comercial, en este último teniendo en cuenta las modificaciones hechas al contrato las cuales fueron autorizadas y aprobadas por la inmobiliaria FINCAR LTDA.

Finalmente al igual que en el primer informe, se indicaran los resultados de la segunda etapa del proyecto, el cual se encuentra estructurado en cuatro fases que se evaluaran de manera mensual, analizando todas las labores desempeñadas en la empresa a lo largo de la práctica.

ALGUNAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TEÓRICAS PRELIMINARES TRAS LAS ACTIVIDADES REALIZADAS DURANTE LA PRÁCTICA

En el apoyo al área jurídica de la empresa FINCAR LTDA en este segunda fase de la práctica he continuado ejerciendo un análisis de los contratos tanto de arrendamiento como de mandato, concentrándome en esta oportunidad principalmente en los de arrendamiento de local comercial, labor que ha sido guiada y orientada por la inmobiliaria en las diferentes actividades, otorgándome la oportunidad de reformar ciertas cláusulas y redactándolas y modificando otras tantas, lo que me ha aportado una gran experiencia, seguridad y confianza en el desenvolvimiento de los aspectos concernientes a mi práctica.

Para poder realizar diferentes reformas al contrato de comercio ha sido necesario estudiar con detenimiento su normatividad contenida en Código de Comercio, así mismo un estudio muy minucioso del contrato de local comercial que se venía manejando en FINCAR LTDA, cabe aclara que todo esto bajo la aprobación de mi supervisora.

En esta medida quiero centrarme en el Código de Comercio y plasmar en este informe todo lo referente de esta normatividad en el contrato de local comercial.

ARTÍCULO 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

ARTÍCULO 519. DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.

ARTÍCULO 520. DESAHUCIO AL ARRENDATARIO. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de 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. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

ARTÍCULO 521. PREFERENCIA DE ANTERIOR ARRENDATARIO EN LOCALES RECONSTRUIDOS. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar

primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo.

PARÁGRAFO. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad.

ARTÍCULO 522. CASOS DE INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDATARIO. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles.

ARTÍCULO 523. SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio. [13]

En este sentido y basados en la normatividad anteriormente mencionada entré a analizar los contratos de arrendamiento de local comercial en FINCAR LTDA

Empezaremos por el Objeto del contrato de arrendamiento de local comercial en donde se especifica que el ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a EL ARRENDATARIO el inmueble, debiéndose citar claramente su ubicación y linderos los cuales están relacionados en documento separado que hace parte integral del contrato, igualmente EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el precio establecido por las partes.

Una segunda cláusula que hace referencia a la de Destinación se torna de gran importancia toda vez que acá se le da el enfoque y el sentido así como la normatividad que se debe aplicar al presente contrato, pues es acá donde se manifiesta que es un inmueble con una destinación de local comercial. DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio ___USO___ destinación que no podrá ser cambiada por EL

[13] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Comercio.

ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular EL ARRENDATARIO. En tal sentido, EL ARRENDATARIO libera de cualquier responsabilidad a EL ARRENDADOR respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. PÁRAGRAFO TERCERO. Será de cargo de EL ARRENDATARIO la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual EL ARRENDADOR no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

Por otra parte tenemos el Precio, el cual debe ser pagadero mensual y el primer día calendario de cada mes, Esta cláusula contiene tres parágrafos, los cuales tienen como fin que el arrendador tenga derecho a cobrar intereses de mora al arrendatario, cuando este último se atrase en el pago de los cánones de

arrendamiento en el tiempo estipulado, así mismo nos habla de un Reajuste el cual permite hacer una proyección a futuro respecto a los cambios en el precio que se puedan llegar a generar, es importante referente a este punto en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, respecto a la comunicación a el arrendatario que el contrato no continuará, si el arrendatario no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

En cuanto a la Entrega, consagrado en la cláusula quinta se advierte que el arrendatario declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

Por otra parte se hace necesario especificar el Término del contrato, el cual se hace por un año contado a partir de la entrega, igualmente acá se establece una diferencia en comparación al contrato de vivienda urbana, ya que se estipula, basado en la normatividad referente al tema en concreto, que vencido el término inicial del contrato, este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a seis (6) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento, recordemos que en el otro tipo de contrato mencionado es de tan solo tres meses (3).

Las cláusulas séptima y octava cobran una gran importancia en este contrato, pues es donde se especifican las Obligaciones que tienen las partes. Por un lado encontramos que el arrendatario se obliga a : 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el

inmueble en el mismo estado en que lo recibió, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente al arrendador sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito del arrendador para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito del arrendador, 11) reconocer y pagar al arrendador intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

Por parte del arrendador: 1) entregará a el arrendatario el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que el arrendatario le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir del arrendatario o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones del arrendador son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

En cuanto a las reparaciones locativas, necesarias, mejoras y reformas, se interpreta y van orientadas en igual medida que las del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, entendiéndose como reparaciones locativas, las que son por

cuenta del arrendatario ya que son las se producen por deterioro ordinario del uso de la cosa y las necesarias van por cuenta del arrendador ya que son aquellas indispensables para la que la cosa pueda prestar un uso, pudiéndose contemplar algunas excepciones como el caso fortuito o fuerza mayor.

Cabe resaltar en este tipo de contratos de arrendamiento la cláusula conocida como GOOD WILL, donde el arrendatario no podrá pretender contra el arrendador o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o “Good Will” o similares.

En la cláusula décima séptima que nos habla sobre la Devolución satisfactoria, tras sugerencia hecha por parte de Lonja de propiedad Raíz y tras previa aprobación de FINCAR LTDA, se hizo una modificación adicionando el parágrafo a la mencionada cláusula, ya que era vital especificar por parte de quien corresponden las reparaciones y las autorizaciones necesarias para hacerlas. DÉCIMA SÉPTIMA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, el arrendatario deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo del arrendatario, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, el arrendador podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso el arrendador mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. PARÁGRAFO: el arrendatario en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente al arrendador para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final

o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que el arrendador realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas al arrendatario. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por el arrendatario al arrendador dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá el arrendador iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

Así mismo la cláusula Penal fue modificada, igualmente previo aval por parte de la inmobiliaria, aunque aún no se ha empezado a manejar en el contrato, reformándose en el sentido de hacer una redacción másexplícita de los eventos en los que se incurrirá en la cláusula penal y destinando como pena de apremio no dos cánones de arrendamiento sino tres. Para efectos de hacer el comparativo entre las dos cláusulas me permito incorporar al informe la primera cláusula y posteriormente la que se modificó y aprobó la inmobiliaria:

VIGÉSIMA PRIMERA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento o el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento o el cumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, dentro de las que se encuentran, entre otras, la relativas a (i) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados; (ii) conservarlo en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal; (iii) abstenerse de adelantar mejoras o reformas en el inmueble, sin autorización previa de EL ARRENDADOR; (iv) abstenerse de fijar avisos en el inmueble; (v) abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble sin autorización previa de EL ARRENDADOR y (vi) y las análogas que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios.

Por otra parte se propuso una modificación, según sugerencias de la aseguradora Inmofianza, respecto a la cláusula de Merito ejecutivo, planteada con el fin de aclarar el orden de imputación de las sumas que se llegaren a adeudar por parte del arrendatario, toda vez que en este sentido se llegan a prestar bastantes confusiones. La cláusula actual reposa así en el contrato:

VIGÉSIMA SEXTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO.

Y la cláusula propuesta es la siguiente: VIGÉSIMA SEXTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo del arrendatario. Los contratantes otorgan al clausulado del presente contrato los efectos de cosa juzgada material. PARÁGRAFO: El pago de cualquier cantidad de dinero que EL ARRENDATARIO realice a EL ARRENDADOR en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados. 4. A capital. 5. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme el orden referido. (Sugerida por Inmofianza).

En cuanto a la Cesión y el Subarriendo, el Código de Comercio entra a regular esta particularidad dejándose claridad en cuanto que el arrendatario no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita del arrendador, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y el arrendatario y los cesionarios responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, el arrendatario se obliga a avisar a el arrendador, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor del arrendador, las

garantías o seguridades que éste exija. Si el arrendatario no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por el arrendador, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear el arrendador a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio. Cuando hablamos de Cesión por parte del arrendador. El arrendatario debe aceptar expresamente desde el principio cualquier cesión que el arrendador haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

La cláusula Vigésima novena nos habla de la Terminación del contrato, haciendo claridad de unas causales específicas para que esto se pueda dar, afirmando que el arrendador además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando el arrendatario reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando el arrendatario realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. 4) Cuando el arrendatario viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del arrendatario. 5) Cuando el propietario o poseedor necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

La cláusula trigésima, es un aspecto del contrato de arrendamiento de local comercial que requiere un estudio más detallado, ya que el Código de Comercio en su artículo 518 hace referencia exclusiva a la renovación del contrato. “DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años

consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva". [14]

En este punto nos permitimos especificar y hacer claridad de las causales que permiten la No renovación del contrato de arrendamiento de local comercial

TRIGÉSIMA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por el arrendatario por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo el arrendador podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: 1) cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 2) cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. PARÁGRAFO. En caso que el arrendatario no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo al arrendador, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a seis meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

[14] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Comercio Art. 518

Finalmente puedo concluir que después de cumplido este segundo mes en inmobiliaria FINCAR, esta segunda fase se encaminó y se concentró principalmente en el contrato de arrendamiento de local comercial, como ya lo especifiqué anteriormente, esto mediante el estudio del Código de Comercio, el análisis de los contratos de local comercial existentes en la inmobiliaria, las sugerencias hechas tanto por la Lonja de Propiedad Raíz y tras el apoyo y acompañamiento de mi tutora.

Igualmente se me permitió continuar elaborando contratos de arrendamiento de vivienda urbana y en esta oportunidad de local comercial bajo el formato de contrato que pude modificar y aportar a la inmobiliaria.

También debo mencionar otro tipo de actividades que he venido desarrollando desde el inicio de mi practica y que me enriquecen en conocimientos del sector inmobiliario, partiendo desde el punto que es una labor de apoyo en la elaboración de derechos de petición, contestación de derechos de petición y las diferentes cartas que son necesarias emitir tras los diferentes inconvenientes que se presentan a diario tanto con arrendatarios como propietarios y empresas de servicios públicos.

TRABAJO EN FINCAR LTDA

Funciones realizadas:

Apoyo en las diferentes actividades jurídicas que se presentan habitualmente la empresa.
Capacitación, estudio y apoyo jurídico en la revisión, modificación y realización de los contratos de arrendamiento de local comercial.

Apoyo en la realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

Apoyo en la realización de documentos tales como derechos de petición, respuestas de derechos de petición y otra documentación propia de la actividad inmobiliaria.

RESUMEN ACTIVIDADES REALIZADAS

En FINCAR LTDA se realizan diversas funciones diariamente; mi labor se enfoca principalmente en analizar, estudiar, modificar, elaborar, y revisar todo lo referente a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, igualmente los contratos de mandato y todo lo relativo a asuntos jurídicos y asesorías que se pueden presentar en el campo del derecho inmobiliario y dentro de la empresa, así mismo como lo mencioné anteriormente he venido desempeñando una labor de apoyo en la elaboración de derechos de petición, contestación de derechos de petición y diversos comunicados que son necesarios emitir tras los diferentes inconvenientes que se presentan a diario tanto con arrendatarios como propietarios y empresas de servicios públicos.

Por tal motivo y atendiendo el objetivo general de mi práctica jurídica empresarial en esta fase de elaboración, revisión y terminación de contratos de arrendamiento y de mandato tuve la oportunidad de adquirir gran experiencia en esta rama del derecho inmobiliario, permitiéndome un desenvolvimiento autónomo en las diferentes actividades y situaciones que en la práctica se deben afrontar, donde FINCAR LTDA, ha sido mi guía y mi orientación en el transcurso mi práctica empresarial.

En la última parte de este segundo informe se da a conocer el antiguo contrato de arrendamiento de local comercial y el nuevo contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se desarrolló a lo largo de este mes, así mismo la elaboración de algunos contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, los cuales puede encontrar en la parte anexa de este libro.

7.3 TERCER INFORME

En el tercer informe de la práctica empresarial realicé un estudio detallado del contrato de mandato y analicé las diferentes situaciones que se derivan con los propietarios a raíz de la celebración del mismo.

Por tal motivo, tomé la iniciativa de estudiar el Código Civil en su título XXVIII, esto con el objetivo de obtener más conocimiento respecto del tema y con un fin específico dirigido a estudiar a fondo el contrato manejando actualmente en la inmobiliaria, centrándome en identificar su definición, reglas generales, la administración del mandato, las obligaciones del mandante y del administrador, igualmente las causales que conllevan a su terminación.

Este estudio va encaminado, como ya lo mencioné, primero en ampliar mi conocimiento respecto de este contrato y por otra parte en proyectar una posible modificación al existente en FINCAR LTDA, lo anterior atendiendo a las necesidades manifestadas por la inmobiliaria y evidentemente bajo su apoyo y asesoramiento.

Para esta tarea se hizo imprescindible detallar cláusula por cláusula el contrato de mandato y remitirnos a la Ley que regula el tema, en esta medida hacer una serie de comparativos que nos permitieron realizar las modificaciones necesarias, cabe aclarar que esta exigencia que surge por parte de la empresa, se da a raíz de las diferentes situaciones que se presentan a diario, las cuales ameritan ser contempladas y reestructuradas en el contrato.

Adicional a esto he continuado elaborando contratos de arrendamiento de vivienda y de local comercial, igualmente he seguido colaborando con la inmobiliaria en lo concerniente a derechos de petición, respuestas de derechos de petición, entre otros documentos.

Durante tres meses de práctica quiero resaltar el apoyo y la ayuda brindada por inmobiliaria FINCAR LTDA y todo su personal, quienes me ofrecieron las herramientas fundamentales para desempeñar con éxito todas mis labores, dándome la oportunidad de obtener un crecimiento académico a través de la experiencia adquirida.

Para finalizar se darán a conocer los resultados de la tercera reunión, la cual cobra una gran importancia debido a la vital labor que en esta tercera fase se desarrolló en FINCAR LTDA, pues el contrato de mandato es uno de los ejes centrales de la actividad inmobiliaria.

ALGUNAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TEÓRICAS PRELIMINARES

Dentro de las funciones encomendadas a lo largo de mi práctica empresarial, he tenido la oportunidad de revisar y elaborar contratos de arrendamiento basada en la Ley 820 del 2003 y en el Código de Comercio para aquellos de local comercial. En esta oportunidad me centré en el estudio del contrato de mandato que actualmente se maneja en la inmobiliaria encaminado a realizar una modificación que cobije las diferentes situaciones que se presentan a diario entre mandante y administrador en el contexto inmobiliario.

Basada en lo anterior me remito al Código Civil donde hace alusión al contrato de mandato, partiendo desde su definición y estudiando otros aspectos, ya que este contrato juega un papel importante en el campo inmobiliario, pues es acá de donde parte el objeto de la actividad inmobiliaria, dándole la posibilidad a FINCAR LTDA de administrar los inmuebles consignados.

1. Definición.

Empezamos con el artículo 2142 del código civil el cual nos abre el panorama de lo que debemos entender como contrato de Mandato “El mandato es un contrato

en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera"[15].

2.Partes.

En el ámbito inmobiliario encontramos por un lado la persona que concede el encargo llamada comitente o mandante, que para el caso en concreto viene a ser el propietario del inmueble y por otro la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario, es decir, FINCAR LTDA.

3.Características:

a. Perfeccionamiento:

Artículo 2150. Perfeccionamiento del Mandato. "El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita"16.

b. Es principal: Esto en la medida de que no requiere de otro contrato para existir.

c. Es Nominado: Tiene su calificación, denominación y desarrollo en el código civil. TITULO XXVIII. DEL MANDATO CAPITULO I. 2142- 2199.

4. Elementos necesarios del contrato de mandato

a. Consentimiento

Mandante:

Artículo 2149: "El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra".[17]

En esta medida el mandante puede expresar su voluntad en forma expresa o tácita.

[15]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2142
[16]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2150
[17]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2149

Mandatario:

Artículo 2150: “El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato. Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes”.18Por lo anterior se concluye que el consentimiento del mandatario va revestido bajo la figura de la aceptación, ya sea expresa o tacita

b. Objeto del mandato:

Según el artículo 2149 del Código Civil que mencioné anteriormente el encargo es el objeto del mandato. Para FINCAR LTDA, el objeto está revestido en el cumplimiento de todas esas actividades propias del servicio inmobiliario.

c. Capacidad de las partes:

Mandante:

Al ser el mandante el que jurídicamente celebra el acto, debe contar con la capacidad para celebrarlo.

Mandatario:

Artículo 2154 “Si se constituye mandatario a un menor no habilitado de edad, los actos ejecutados por el mandatario serán válidos respecto de terceros, en cuanto obliguen a estos y al mandante; pero las obligaciones del mandatario para con el mandante y terceros, no podrán tener efecto sino según las reglas relativas a los menores”[19]

[18]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2150
[19]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2154

d. Causa licita

Refiriéndose principalmente a la situación que genera el contrato, el cual no debe ir en contra de la Ley

5. Responsabilidades que genera el contrato de mandato

Artículo 2155 “El mandatario responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo. Esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado. Por el contrario, si el mandatario ha manifestado repugnancia al encargo, y se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante, será menos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga”20 basados en esto, es evidente que el mandatario tiene debe rendirle cuentas de su administración al mandante y es responsable tanto de lo que reciba de terceros como de lo que ha dejado de percibir por su culpa.

Artículo 2180 “El mandatario que ha excedido los límites de su mandato es solo responsable al mandante, y no es responsable a terceros sino: 1. Cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes, 2. Cuando se ha obligado personalmente”[21].

6. Facultades que genera el contrato de mandato

Artículo 2156. MANDATO ESPECIAL Y GENERAL.” Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas. La administración está sujeta en todos casos a las reglas que siguen”.[22]

[20]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2155
[21]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2180
[22] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2156

El artículo 2158 “El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado. Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial”.[23]

Artículo 2167. FACULTAD DE TRANSIGIR. “La facultad de transigir no comprende la de comprometer ni viceversa. El mandatario no podrá deferir al juramento decisorio sino a falta de toda otra prueba”[24].

Artículo 2168.PODER ESPECIAL PARA VENDER. “El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio”[25].

Artículo 2169.FACULTAD DE HIPOTECAR. “La facultad de hipotecar no comprende la de vender ni viceversa”[26].

Articulo 2168.-FACULTAD PARA VENDER “El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio”. Ante este punto se presenta una prohibición contenida en el artículo 2170: PROHIBICIONES AL MANDATARIO RESPECTO A LA COMPRAVENTA. “No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender,ni

[23] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2158
[24]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2167
[25]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2168
[26]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2169

vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante"[27]

Artículo 2174. AMPLIACIÓN DE FACULTADES POR INTERPRETACIÓN. "Las facultades concedidas al mandatario se interpretarán con alguna más latitud, cuando no está en situación de poder consultar el mandante".[28]

7. Obligaciones generadas del contrato de mandato

Mandatario:
Artículo 2157. LIMITACIÓN DEL MANDATO. "El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo"[29].

Artículo 2176. EJECUCIÓN IMPOSIBLE DEL MANDATO. "El mandatario que se halle en imposibilidad de obrar con arreglo a sus instrucciones, no es obligado a constituirse agente oficioso; le basta tomar las providencias conservativas que las circunstancias exijan"[30].

Compete al mandatario probar la fuerza mayor o caso fortuito que la imposibilitó de llevar a efecto las órdenes del mandante.

Artículo 2181.RENDICIÓN DE CUENTAS DEL MANDATARIO. "El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación. La

[27]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2170
[28]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2174
[29]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2157
[30]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2176

relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante"[31].

Artículo 2183.RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. "El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa"[32].

Mandante

Artículo 2184. "El mandante es obligado:
1. A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato.
2. A reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato.
3. A pagarle la remuneración estipulada o usual.
4. A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes"
5. A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, o por causa del mandato.

No podrá el mandante disculparse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito o que pudo desempeñarse a menos costo; salvo que le pruebe culpa.[33]

Artículo 2185. DESISTIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DEL MANDANTE. "El mandante que no cumple por su parte aquello a que es obligado, autoriza al mandatario para desistir de su encargo"[34].

[31]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2181
[32]COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2183
[33] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2184
[34] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2185

Artículo 2186. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR EL MANDATARIO. “El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato. Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado expresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre”.[35]

Artículo 2187. EJECUCION PARCIAL DEL MANDATO. “Cuando por los términos del mandato o por la naturaleza del negocio apareciere que no debió ejecutarse parcialmente, la ejecución parcial no obligará al mandante sino en cuanto le aprovechare. El mandatario responderá de la inejecución del resto en conformidad al artículo 2193”.[36]

Artículo 2188. DERECHO DE RETENCION DEL MANDATARIO. “Podrá el mandatario retener los efectos que se le hayan entregado por cuenta del mandante para la seguridad de las prestaciones a que este fuere obligado por su parte”.[37]

8. Causales de terminación del contrato de mandato

Artículo 2189. CAUSALES DE TERMINACION. “El mandato termina:

1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.
2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato.
3. Por la revocación del mandante.
4. Por la renuncia del mandatario.
5. Por la muerte del mandante o del mandatario.
6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro.
7. Por la interdicción del uno o del otro.

[35] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2186
[36] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2187
[37] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2188

8. Derogado por el art. 70, Decreto 2820 de 1974. Por el matrimonio de la mujer mandataria.
9. Por las cesaciones de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.[38]

Artículo 2190. REVOCATORIA DEL MANDATO. "La revocación del mandante puede ser expresa o tácita. La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona.
Si el primer mandato es general y el segundo especial subsiste el primer mandato para los negocios no comprendidos en el segundo".[39]

Artículo 2191. REVOCACION ARBITRARIA. "El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella".[40]

Artículo 2192. RESTITUCION POR REVOCATORIA. "El mandante que revoca tendrá derecho para exigir del mandatario la restitución de los instrumentos que haya puesto en sus manos para la ejecución del mandato; pero de las piezas que pueden servir al mandatario para justificar sus actos, deberá darle copia firmada de su mano si el mandatario lo exigiere".[41]

Artículo 2193. RENUNCIA DEL MANDATARIO. "La renuncia del mandatario no pondrá fin a sus obligaciones, sino después de transcurrido el tiempo razonable para que el mandante pueda proveer a los negocios encomendados.

[38] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2189
[39] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2190
[40] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2191
[41] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2192

De otro modo se hará responsable de los perjuicios que la renuncia cause al mandante; a menos que se halle en la imposibilidad de administrar por enfermedad u otra causa, o sin grave perjuicio de sus intereses propios".[42]

Artículo 2194. MUERTE DEL MANDANTE. "Sabida la muerte natural del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada".[43]

Artículo 2195. EJECUCION DE MANDATO POSTERIOR A LA MUERTE DEL MANDANTE. "No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante".[44]

Artículo 2196. MUERTE DEL MANDATARIO. "Los herederos del mandatario que fueren hábiles para la administración de sus bienes, darán aviso inmediatamente de su fallecimiento al mandante; y harán en favor de éste lo que puedan y las circunstancias exijan: la omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios.

A igual responsabilidad estarán sujetos los albaceas, los tutores y curadores, y todos aquéllos que sucedan en la administración de los bienes del mandatario que ha fallecido o se ha hecho incapaz".[45]

Artículo 2197. MANDATO CONTRAIDO ANTES DEL MATRIMONIO. "Si la mujer ha contraído (sic) un mandato antes del matrimonio, subsiste el mandato; pero el marido podrá revocarlo a su arbitrio".[46]

[42] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2193
[43] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2194
[44] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2195
[45] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2196

Artículo 2198. MANDATARIOS CONJUNTOS. “Si son dos o más los mandatarios, y por la constitución del mandato están obligados a obrar conjuntamente, la falta de uno de ellos, por cualquiera de las faltas antedichas, pondrá fin al mandato”.[47]

Artículo 2199. EXPIRACIÓN DEL MANDATO FRENTE A TERCEROS. “En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido, y dará derecho a terceros de buena fe, contra el mandante.

Quedará así mismo obligado el mandante, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario, sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el mandatario le indemnice.

Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato, hubiere sido notificado al público por periódicos o carteles, y en todos los casos en que no pareciere probable la ignorancia del tercero, podrá el juez en su prudencia, absolver al mandante”.[48]

En este sentido y basados en la normatividad anteriormente mencionada entré a analizar los contratos de mandato de FINCAR LTDA y paso a paso y con el apoyo y la supervisión de la empresa, se fueron haciendo las modificaciones necesarias, las cuales empezarán a implementarse a partir del mes de septiembre, previa aprobación y tras un conocimiento por parte de todo el personal, pues es de vital importancia saber los cambios hechos en el contrato.

Empezaremos por el OBJETO DEL CONTRATO, donde se es explícito en afirmar queEL MANDANTE entrega y autoriza al ADMINISTRADOR, es decir a FINCAR

[46] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2197
[47] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2198
[48] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2199

LTDA, para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo DEL MANDANTE, posteriormente se solicita una serie de especificaciones del inmueble, tales como el número de la escritura, matricula inmobiliaria y descripciones generales que se anexaran al contrato y que hacen parte del mismo, cabe resaltar que en esta cláusula es necesario especificar todos los datos solicitados y corroborarlos con los documentos pertinentes, incluso especificar si el inmueble posee parqueadero y/o deposito, teniendo en cuenta que en algunas ocasiones estos parqueaderos o depósitos vienen en escrituras aparte de la del inmueble, debiéndose hacer la claridad al respecto.

AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR, acá se describen una serie de situaciones donde EL MANDANTE faculta especialmente al ADMINISTRADOR, dichas autorizaciones surgen a partir de la práctica inmobiliaria yd e las diferentes situaciones del dia a dia, algunas de ellas son : anunciar por cuenta del MANDANTE y en la forma en que lo considere más conveniente, fijar libremente los cánones y reajustes de arrendamiento, de acuerdo con la ley y salvo instrucciones escritas del MANDANTE, acá se hizo una modificación, especificándose que de igual forma EL MANDANTE se abstendrá de llegar a acuerdos que modifiquen cánones, formas de pago, o el contrato en general, sin la previa aceptación de EL ADMINISTRADOR y la correspondiente modificación escrita en el contrato de arrendamiento suscrito entre del ADMINISTRADOR y el arrendatario, a celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas, a recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos y entregarlos al MANDANTE mensualmente o seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de los honorarios que corresponde al ADMINISTRADOR, igualmente se hace mención de todo lo relacionado con la fianza y póliza, así como las eventualidades donde se haga necesario iniciar algún trámite judicial, para finalizar en esta cláusula se agregó un nuevo literal como consecuencia de diferentes situaciones que han surgido en torno a los inmuebles que se encuentran en propiedades horizontales, lo cual hace

necesaria una aclaración en el contrato para evitar futuros mal entendidos, en esta medida se advirtió que El MANDANTE es conocedor y acepta que EL administrador no asistirá a las reuniones ordinarias o extraordinarias que se celebren en los inmuebles que se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal, mientras éste tenga bajo su administración el(los) inmueble(s) descrito(s) en este contrato.

Así mismo en la cláusula cuarta se define que FINCAR LTDA se compromete a rendir al MANDANTE, mensualmente una cuenta detallada de los cánones de arrendamiento recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que se hubiesen efectuado en este período y se agrega en este nuevo contrato, que esta cuenta se entregará al MANDANTE a partir del quinto días hábil de cada mes y si, pasados quince (15) días desde la fecha en que el ADMINISTRADOR entregue el extracto de cuentas sin observaciones alguna de parte del MANDANTE, se entenderá aprobado por éste, lo anterior para evitarnos situaciones donde surgen reclamos después de mucho tiempo, evidentemente habrán casos que por razones de gran peso se hará la excepción.

También se estipula que FINCAR LTDA se compromete a tramitar ante la Compañía Aseguradora o de Fianza el pago de los siniestros que ocurran, así como a pagar mensualmente el valor de los cánones de arrendamiento hasta el día en que el arrendatario tenga ocupado el inmueble consignado a la inmobiliaria.
En la cláusula sexta, la cual contempla el carácter de la exclusividad y el termino de duración del contrato, se anexaron los siguientes parágrafos: Cuando EL MANDANTE solicite la entrega del inmueble por cualquier causal diferente a la mora, (para su propia habitación, negocio, construcción, etc.) EL ADMINISTRADOR procederá a dar el aviso al arrendatario indicándole que el contrato de arriendo no se prorrogará y que deberá entregarlo a su vencimiento. EL MANDANTE manifiesta que ha sido informado de la necesidad de constituir la garantía de cumplimiento, o solicitar los desahucios, los cuales se harán de

conformidad con la Ley vigente aplicable; para dar cumplimiento a lo anterior EL MANDANTE avisará AL ADMINISTRADOR por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del término legal (vivienda urbana: 4 meses, comercio: 7 meses). Si el contrato ya hubiere cumplido su plazo inicial, y el arrendatario, acatando el requerimiento del MANDANTE, procediere a desocuparlo y entregarlo, EL ADMINISTRADOR lo recibirá y lo pondrá a órdenes de EL MANDANTE, quien se obliga a recibirlo sin consideración de las eventuales prórrogas tácitas a que hubiere lugar. PARAGRAFO SEGUNDO: El MANDANTE autoriza al ADMINISTRADOR para que si el inmueble es requerido por el MANDANTE al vencimiento del contrato, éste autoriza al MANDANTE para que lo reciba antes del vencimiento y sin lugar a indemnización a favor de ninguna de las partes.

La cláusula séptima fue adicionada al nuevo contrato de mandato de FINCAR LTDA atendiendo a que si la inmobiliaria se viere obligado a iniciar proceso de restitución de inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán a cargo del MANDANTE los honorarios que tal gestión demande. Así mismo, si la iniciativa de los procesos proviene del MANDANTE, éste pagará los correspondientes honorarios, siendo de su cargo las costas a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR en caso de una eventual pérdida del proceso. De igual forma, estará a cargo del MANDANTE cualquier indemnización que deba pagarse por razón de su incumplimiento respecto de las obligaciones generadas por la terminación del contrato de arrendamiento.

La cláusula novena al igual que la anterior, se agrega que si el inmueble objeto de arrendamiento tuviese opción de compra y durante el desarrollo del presente contrato se efectuare la misma por parte del arrendatario, EL MANDANTE reconocerá AL ADMINISTRADOR una comisión correspondiente al ___% y correrá con los gastos respectivos al trámite de la venta. PARAGRAFO: Si el inmueble no tenía opción de compra al inicio del contrato pero EL MANDANTE encarga al ADMINISTRADOR, en forma verbal o escrita la venta del inmueble y

esta operación es efectuada, EL MANDANTE pagará al ADMINISTRADOR una comisión del 3%.

Nuevamente señalo que todas estas modificaciones hechas al contrato de arrendamiento surgen a partir de las diferentes situaciones que se presentan a diario en el campo universitario, así mismo son cambios que serán consultados a la Lonja de Propiedad Raíz, incluso algunas situaciones que solicitaban con urgencia estas reformas fueron sugeridas por la misma entidad.

Respecto a las RESPONSABILIDADES DEL MANDANTE, que viene a ser un punto importante a tratar en el contrato, se viene manejando desde un principio en la inmobiliaria que EL MANDANTE asume toda responsabilidad por los reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado del inmueble arrendado o por las fallas o deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir al ADMINISTRADOR todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales dentro de los cinco (5) días siguientes de la presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. También estará a cargo del MANDANTE cualquier indemnización que debe pagarse por el incumplimiento del MANDANTE de las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento, así mismo se hace la salvedad que EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes, se modifica esta cláusula incorporándole que EL MANDANTE se obliga a suministrar al ADMINISTRADOR en forma fidedigna todos los datos sobre la titulación del inmueble, como de otros que permitan ofertarlo sin incurrir en aquellas que no correspondan con la realidad, tales como: capacidad eléctrica instalada (monofásica, trifilar, trifásica) servicios instalados, restricciones de uso, defectos conocidos sobre cañerías, desagües, etc. Así mismo, es obligación del MANDANTE aportar al ADMINISTRADOR al momento de la presente consignación, fotocopia de la parte normativa del reglamento de

propiedad horizontal, manual de convivencia y cualquier otra reglamentación que opere en los inmuebles sometidos a este régimen.

La décima segunda es una clausula nueva en el contrato, pues se hacía necesario especificar ciertas eventualidades que se dan por el estado en el que se encuentra el inmueble, es por ello que se especifica que EL CONSIGNANTE o mandante se obliga a mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, funcionamiento de servicios, higiene y aseo que sean compatibles con el fin para el cual se va a dar en arriendo, por ello, asume toda la responsabilidad frente a los reclamos de los arrendatarios, originados por el mal estado, por fallas, y por las deficiencias en la construcción del inmueble objeto de arrendamiento.PARAGRAFO: Si se presentaren daños en el inmueble dado en consignación, provenientes de una causa externa, y que amenace la estabilidad del mismo, impida su arriendo, o ponga en peligro los bienes o la vida de los arrendatarios y les impida el uso normal del inmueble, EL ADMINISTRADOR le comunicará por escrito o telefónicamente a EL MANDANTE, quien deberá dentro de los cinco (5) días calendario siguientes expresar: a) Si autoriza a EL ADMINISTRADOR para que contrate la ejecución de la reparación; o, b) Si él mismo realizará la obra a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes. Si al término de este plazo (5 días calendario), EL ADMINISTRADOR no ha recibido comunicación alguna de EL MANDANTE, manifestando su conformidad o reparo, EL ADMINISTRADOR tiene las opciones de: a) Ejecutar las obras necesarias y cargar su valor a EL MANDANTE; b) Exonerarse de hacerlas, sin que esta actitud pueda entenderse como negligente o, c) Recibir el inmueble sin lugar a indemnización a favor EL MANDANTE.

La décima tercera dice: Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato EL MANDANTE decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión al ADMINISTRADOR por escrito y cancelar además de los gastos en que haya incurrido de acuerdo a la cláusula SEGUNDA de este documento, una suma

equivalente al 10% del valor del canon acordado. Y se le anexa el siguiente parágrafo: Si en desarrollo del presente mandato, EL ADMINISTRADOR hubiere adquirido compromisos de arriendo sobre el inmueble dado en consignación, EL MANDANTE se obliga a respetar estas gestiones y no desautorizar los contratos o compromisos ya adquiridos. En caso de no permitir al ADMINISTRADOR la entrega del inmueble al futuro arrendatario, EL MANDANTE asumirá la responsabilidad e indemnizaciones que deban pagarse al arrendatario fallido, por los perjuicios causados.

Ladécima cuarta y decima quinta igualmente son clausulas nuevas y manifiesta que en caso de producirse la falta absoluta del propietario del bien inmueble objeto de administración, EL ADMINISTRADOR queda facultado para retener las rentas hasta tanto la Autoridad Competente disponga el destino de los dineros, o se allegue el Certificado de Libertad y Tradición a través del cual se demuestre la(s) persona(s) a quien(es) le(s) fue adjudicada la propiedad del bien. Y que en caso de enajenación de los inmuebles durante la vigencia del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrados por EL ADMINISTRADOR, EL MANDANTE se obliga a imponer al adquiriente la obligación de respetar tales contratos hasta su vencimiento. En caso contrario, asumirá el valor de los perjuicios o indemnizaciones que legalmente puede reclamar él o los arrendatarios al ADMINISTRADOR.

En este nuevo contrato de mandato de inmobiliaria FINCAR se empezó a contemplar que en los casos en el que el arrendatario termine unilateralmente el contrato de arrendamiento aduciendo y probando que el mismo no es apto para la vivienda humana o para el funcionamiento del establecimiento de comercio autorizado, EL MANDANTE autoriza que el inmueble sea recibido, sin causarse indemnización alguna. Además EL MANDANTE deja indemne a EL ADMINISTRADOR, de todo perjuicio que el arrendatario adujere haber sufrido por daños presentados en el inmueble que impidieran u obstruyeran su uso y goce.

Así mismo de las limitaciones en el disfrute del inmueble causadas por parte de terceros que alegaren derechos sobre el inmueble, o por actuaciones judiciales que le privaren de la tenencia o del disfrute del mismo.

Finalmente entre las modificaciones hechas y tras analizar el contrato anterior, era indispensable sumar a este contrato a través de su cláusula vigésima el hecho de que en ningún caso EL ADMINISTRADOR, es decir, FINCRA LTDA, será responsable por hurtos o daños que puedan recaer sobre el inmueble del mandante, se hallare o no deshabitado.

Considero que este tercer mes, sin restarle importancia a los anteriores, ha generado en mi un grado mucho más alto de responsabilidad por parte de FINCAR LTDA, responsabilidad que me llena de satisfacción, pues evidentemente entrar a apoyar en la modificación del contrato de mandato, que es la esencia de la actividad inmobiliaria, enriquece mis conocimientos y aumenta mi experiencia.
Cabe aclarar que he continuado elaborando contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, así como las diferentes actividades que alo largo de mi practica he venido desempeñando como un apoyo a la empresa y al servicio de calidad que FINCAR LTDA le ofrece a las familias santandereanas en el sector inmobiliario.

TRABAJO REALIZADO EN FINCAR LTDA

Funciones realizadas en el transcurso de este mes:

Capacitación, estudio y apoyo jurídico en la revisión y modificación del contrato de mandato que se maneja en FINCAR LTDA.
Apoyo en las diferentes actividades jurídicas que se presentan habitualmente en la empresa.

Apoyo jurídico en la revisión y realización de los contratos de arrendamiento de local comercial.
Apoyo en la revisión y realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana.
Apoyo en la realización de documentos tales como derechos de petición, respuestas de derechos de petición y otra documentación propia de la actividad inmobiliaria

ACTIVIDADES REALIZADAS

En el transcurso de este mes hice la revisión, estudio y modificación del contrato de mandato que hasta el momento se venía manejando en FINCAR LTDA, pues considero que este contrato es la base fundamental de la actividad inmobiliaria. En este sentido se entra a estudiar el Código Civil, siendo el primer paso para poder ejecutar un cambio en las cláusulas del mismo, basados en las situaciones que a diario se presentan con los propietarios, pues es primordial prestar especial atención a ellos ya que han depositado su confianza en FINCAR LTDA para la administración de sus inmuebles. Para esto fue necesario que posterior al estudio de la normatividad se analizara cláusula por cláusula, mirando todos los aspectos que requerían de un análisis particular en pro de obtener un contrato de mandato que abarcara las diferentes problemáticas que pudieran surgir, lo anterior fundamentado en la necesidad de brindar un servicio confiable a través de la transparencia y claridad del servicio que se presta a nuestros clientes.

Finalmente se da a conocer el antiguo contrato de mandato y el nuevo con las modificaciones pertinentes que se desarrollaron durante esta fase, igualmente algunos contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, que se encuentran en la parte anexa de este libro.

7.4 CUARTO INFORME

En este último informe de mi práctica jurídica empresarial daré a conocer las diferentes actividades que realicé durante esta última fase, actividades enfocadas en el cumplimiento de mi objetivo general, el cual vengo desarrollando a lo largo de mi modalidad de grado, bajo un constante acompañamiento y apoyo por parte de FINCAR LTDA.

Durante mis informes anteriores he venido mostrando como he elaborado y desempañado actividades enfocadas en la realización de contratos de arrendamiento tanto de vivienda urbana como de local comercial, así mismo se me ha permitido el análisis y modificación del contrato de mandato, eje fundamental en el mundo inmobiliario.

En esta ocasión continúo enfocada en el contrato de mandato, pero en una forma mucho más práctica, pues he podido realizar dichos contratos teniendo en cuenta las modificaciones hechas, las cuales di a conocer en mi anterior informe. Así mismo durante este último mes pude analizar y conocer más de cerca el proceso para la terminación de los contratos de arrendamiento.

Por otra parte FINCAR LTDA me dio la gran oportunidad de asistir al seminario de contratos de arrendamiento ofrecido por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ, cuya intensidad fue de 12 horas, tiempo que me enriqueció enormemente en conocimientos y donde pude percibir diferentes experiencias propias de la actividad inmobiliaria.

Por último continúe prestando apoyo en la realización de diferentes labores propias del campo jurídico, las cuales son parte importante en el transcurrir diario de la empresa.

ALGUNAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TEÓRICAS PRELIMINARES

En este cuarto informe, plasmaré principalmente el procedimiento necesario para darse por terminado el contrato de arrendamiento, puntualmente explicaré como es el proceder en FINCAR LTDA, el cual pude seguir de cerca a través de la supervisión de la inmobiliaria.

Primero iniciaré remitiéndome a la Ley 820 del 2003 en su capítulo VII, el cual precisa la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, a su vez iré indicando el proceso que se maneja en la empresa.

El artículo 21 de la Ley 820 del 2003 nos contempla la terminación por mutuo acuerdo, las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana. Cuando se presenta esta situación no surge mayor complicación en el procedimiento ya que no se presentarán trabas que impidan llegar a un feliz término, contrario ocurre cuando la terminación se da por iniciativa de solo una de las partes, en esta medida veremos como el artículo 22 entra a regular la terminación por parte del arrendador, terminación unilateral que se da basada en unas causales explicitas contempladas por el artículo:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el 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 mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en procederes 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 policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.
7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Una vez cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

Según lo estipulado en la ley, el arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando las causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento.
Para que se pueda dar esta solicitud se requiere el cumplimiento de alguna de las siguientes causales:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;
b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.
d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución.

El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.
Basados en lo anterior y una vez presentada la solicitud por parte del propietario a FINCAR LTDA, la empresa emite un comunicado al arrendatario teniendo en cuenta el tiempo anteriormente mencionado, el cual dice básicamente lo siguiente:
Con la presente nos permitimos comunicarle que por solicitud del propietario del inmueble ocupado por usted ubicado en la xxxxx, del municipio de xxxxxx, el contrato de arrendamiento el cual vence el xx de xxxx de xxxxx NO será renovado.
Por tal razón le rogamos hacer entrega del bien desocupado de personas y cosas a la fecha del vencimiento, ya que el propietario necesita realizar adecuaciones, remodelaciones y/o reparaciones. Igualmente, si es su interés entregar anticipadamente, el propietario autorizó la entrega antes del vencimiento del contrato en cualquier momento, sin pago de indemnización alguna por ello.
Para los cual deberá tener en cuenta las siguientes instrucciones:
Revise con tiempo el inmueble con la copia del inventario y realice los arreglos necesarios antes de la fecha de entrega.

Diríjase a las respectivas entidades, para realizar el pago de los últimos recibos de servicios públicos (AGUA, LUZ, GAS, ALCANTARILLADO Y ASEO).
Una vez desocupado el inmueble, tome nota de las lecturas de los contadores (AGUA, LUZ y GAS), y preséntelas en Caja al momento de programar la cita para la entrega del inmueble.

Preséntese en cualquiera de las cajas de nuestras oficinas, cinco (5) días antes de la fecha de entrega, con los siguientes documentos:

- Últimos recibos de servicios públicos cancelados y últimas lecturas de contadores.
- Paz y salvo y último recibo de pago de la administración si la hay. Aún si Fincar cancela la administración debe presentar el respectivo Paz y Salvo.
- Copia de la solicitud realizada a la empresa de telefonía, requiriendo el cambio del plan vigente al plan básico.
- Copia de la solicitud realizada ante las empresas de servicios correspondientes, requiriendo la cancelación o traslado de los servicios adicionales (Internet, Telefonía y Televisión por cable) que usted haya solicitado para el inmueble.

Presente la respectiva provisión en dinero, correspondiente a los consumos pendientes a facturar por parte de las empresas de servicios públicos. Este valor se tomará teniendo en cuenta el promedio de los últimos consumos y/o las últimas lecturas de los contadores.

Cumplido con los requerimientos se acuerda la fecha y hora para que nuestro representante reciba el inmueble.

El arrendatario debe tener en cuenta que para el día en que se programe la visita de nuestro funcionario, el inmueble debe estar completamente desocupado de personas y cosas.

Si durante la visita para recibir el inmueble, se encuentran inconformidades frente al inventario inicial, especialmente en lo referente con pintura, o a las lecturas de los contadores de los servicios públicos, los días utilizados para efectuar los arreglos necesarios, seguirán generando cobro de arrendamiento hasta tanto se realice la respectiva revisión y se firme el acta de recibido a conformidad. Para poder realizar esta tarea se tiene en cuenta una serie de fotografías y videos tomados al iniciar y al terminar el contrato.

En caso de que los recibos de servicios públicos después de la entrega del inmueble, lleguen por un valor superior a la provisión dejada en caja, se le informará y deberá dirigirse a la oficina para dejar el dinero correspondiente a los consumos facturados. Hasta tanto, no se entregará Paz y Salvo. Lo anterior se envía con el tiempo prudencial contemplado en la ley, haciéndose una segunda entrega quince días antes de la fecha de terminación.

Después de darle a conocer al inquilino los pasos, se emite correspondencia al propietario informando lo siguiente: En referencia a la solicitud de entrega del inmueble de su propiedad ubicado en la xxxxx, de la ciudad de xxxxxxx, le informamos que ya fueron notificados por escrito los arrendatarios, respecto a su decisión de no renovar el contrato, y por tanto la solicitud de entrega del bien el próximo xxxxxx. Así mismo, queremos informarle lo que la Ley exige al momento de terminar el contrato. Este documento va acompañado de la norma correspondiente.

Cabe agregar que el artículo 22 de la Ley 820 del 2003 precisa “Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado"[49].

Artículo 23. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente[50].

[49] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 del 2003, Artículo 22.
[50] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 del 2003, Artículo 23

El articulo también nos dice que en caso de que el arrendatario no entregue el inmueble el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble, así mismo si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

Para lo anterior FINCAR LTDA debe mantenerse en constante comunicación con la Inspección de Protección al Consumidor a quienes se les informa sobre la indemnización y se les solicita una respuesta al respecto:

“Respetuosamente le solicito al señor Inspector que en atención a los dispuesto por el articulo 22 numeral 7 y 23 de la ley 820 de 2003, para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, se me autorice para consignar en el Banco Agrario de esta ciudad a favor de la arrendataria xxxx con C.C. No. xxxxx de xxxx; y a órdenes de su despacho, el monto de la indemnización de que tratan las citadas normas, equivalente a tres (03) meses de arriendo, esto es, la suma de xxxxxxx

Posteriormente se le hará saber a la arrendataria xxxxxx, quien se identifica, como aparece al pie de su nombre, que la indemnización que se le consignará, le será entregada cuando acredite que desocupó y entregó, a la sociedad FINCAR LTDA, el inmueble arrendado situado en laxxxx, del municipio de Bucaramanga, antes del xxxxx.

Adjunto fotocopia autenticada del contrato de arrendamiento y de la comunicación enviada al arrendatario por correo certificado, certificado de la cámara de comercio de FINCAR LTDA y prueba referente al valor del canon de arrendamiento para el año dos mil catorce (2014), que está cancelando el arrendatario xxxxx”.

Una vez entregado el inmueble por el arrendatario nuevamente se emite un comunicado a la Inspección de Protección al Consumidor informando que ya fue realizada la entrega y de esta manera ellos puedan proceder a dar la indemnización correspondiente:

“Respetuosamente me permito informarle que la arrendataria xxxxcon C.C. No. xxxxx, hizo entrega del inmueble ubicado en la xxxxx de la ciudad de Bucaramanga, el día xxxx, tal como se le había solicitado dentro del proceso de Terminación Unilateral del contrato de arrendamiento.

Igualmente les informamos que al arrendatario le fue consignado el valor de la indemnización, correspondiente a $xxxx.

Adjuntamos copia del Acta de Entrega del inmueble, copia de la comunicación enviada a ustedes del pasado xxxxx del 2014 informando la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y copia de la consignación realizada”.

Ahora contemplaremos la otra posibilidad para darse la terminación unilateral, en esta caso por el arrendatario, el articulo 24 manifiesta que “son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada del arrendador en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.
Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin prejuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.
5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.[51]

En el presente caso igualmente una vez recibida la solicitud por parte del arrendatario donde manifiesta su deseo de dar por terminado el contrato, se procede a informarle al propietario lo siguiente:
“En calidad de administradores del inmueble de su propiedad ubicado en la xxxx, municipio de Bucaramanga, le queremos informar que el arrendatario ha

[51] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 del 2003, Artículo 24

manifestado su INTENCIÓN de NO renovar el contrato de arrendamiento el cual vence el próximo xxxxxxxx.

Formalizada la fecha de la entrega del inmueble, nos comunicamos con el propietario con el fin de coordinar una visita, en la cual se verificará el estado del mismo.

Adicionalmente le manifestamos que si es su deseo anunciaremos nuevamente el inmueble, con la posibilidad de acordar un nuevo canon, así como las reparaciones y/o mejoras requeridas que nos autorice.

Posteriormente se le envía correspondencia al arrendatario dándole a conocer los mismos pasos ya mencionados para la entrega correcta.

Respecto a la indemnización que llegado al caso se tenga que realizar por no cumplir con lo estipulado en la ley de avisar en un tiempo prudencial, se contempla el mismo procedimiento ante la entidad competente. Artículo 25. “Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.
b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del

título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.
El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;
c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;
d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Por otra parte en el caso que se hallan hecho reparaciones indispensables no locativas, siempre y cuando no se pactare lo contrario, estas podrán ser descontadas del valor de la renta, pero estos descuentos no podrán superar el 30%. De lo anterior la norma lo especifica de la siguiente manera: “En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.

Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el

arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador"[52].

Ahora bien, también debemos referirnos a la terminación de los contratos de arrendamiento comercial que aunque en procedimiento interno en FINCAR LTDA es muy similar, me refiero a los documentos que se hacen necesarios diligenciar, este tipo de contrato tanto para su realización como para su terminación, cuentan con una normatividad diferente y específica, variando principalmente sus términos y los motivos de las terminaciones, basados en esto me remito al código de comercio y citare algunos artículos que a la hora de la terminación de un contrato de arrendamiento de carácter comercial nos orientaría en diferentes situaciones:

ARTÍCULO 518. "DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:
1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva"[53].

ARTÍCULO 519. "DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del

[52] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 del 2003, Artículo 25
[53] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Artículos 518

contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos".[54]

ARTÍCULO 520. "DESAHUCIO AL ARRENDATARIO. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de 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. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente"55.

ARTÍCULO 521. "PREFERENCIA DE ANTERIOR ARRENDATARIO EN LOCALES RECONSTRUIDOS. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo.
PARÁGRAFO. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad"[56].

[54] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Artículos 519
[55] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Artículos 520
[56] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Artículos 521.

ARTÍCULO 522. “CASOS DE INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDATARIO. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles” [57]

Por ultimo como paso final en todo este procedimiento es de vital importancia registrar la desocupación y por ende la terminación del contrato en el sistema interno, esto para evitar posibles cobros que se sigan generando del canon de arrendamiento o por parte de las aseguradoras, igualmente para la posibilidad de nuevamente anunciar el inmueble.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, durante esta última fase participé directamente en el procedimiento de terminación de contratos de arrendamiento tras solicitudes hechas tanto de arrendatarios como de propietarios. Cabe resaltar que en FINCAR LTDA no fue posible seguir de cerca la terminación del contrato de arrendamiento tras un proceso de restitución de inmueble

[57] COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Artículos 522.

arrendado, toda vez que dichos procesos son manejados directamente por las aseguradoras, aun así es vital trabajara de la mano con las mismas, pues en el desarrollo de todo el trámite se está en una constante comunicación, siendo cada una de las entidades un complemento para la otra a fin de llegar a un feliz término.
Durante este periodo continué elaborando contratos de arrendamiento y así mismo se me fue posible realizar contratos de mandato basados en las modificaciones hechas, las cuales di a conocer en el informe número tres.

Finalmente cabe resaltar que durante este último mes de práctica empresarial en FINCAR LTDA logre obtener el patrocinio de la empresa, quienes por iniciativa propia me inscribieron en el seminario ofrecido por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER sobre El Contrato de arrendamiento, tras este seminario, cuya duración fue de 12 horas, pude ampliar aún más mis conocimientos de mano de los expertos en el tema inmobiliario y obteniendo una gran experiencia con un valor incalculable.

FUNCIONES REALIZADAS EN FINCAR LTDA

Funciones realizadas en el transcurso de este cuarto mes:
Análisis de la normativa aplicable en el caso de las terminaciones de contrato de arrendamiento, solicitadas tanto por arrendatarios como por propietarios.
Estudio del proceso de terminación de contratos de arrendamiento manejado por FINCAR LTDA.
Acompañamiento y apoyo en el proceso de terminación de contratos de arrendamiento.
Apoyo en la revisión y realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana.
Apoyo en la revisión y realización de contratos de mandato.

Apoyo en la realización de documentos tales como derechos de petición, respuestas de derechos de petición y otra documentación propia de la actividad inmobiliaria.

ACTIVIDADES REALIZADAS

En el desarrollo de este último mes de práctica empresarial, todas las funciones realizadas estaban enfocadas en el cumplimiento del objetivo general planteado, las actividades tanto de análisis de los procesos que se manejan en la inmobiliaria como el estudio de la normatividad, se encaminaron a brindar un apoyo y acompañamiento a FINCAR LTDA.

En esta oportunidad mis tareas se concentraron en la terminación de los contratos de arrendamiento, se hizo primero un estudio de la normatividad existente en el tema, se procedió a analizar todo los pasos que se sigue en la inmobiliaria para cumplir legalmente con la entrega de los inmuebles, posteriormente comencé ha ser un apoyo mucho más practico en el tema, pues empecé a realizar, bajo la supervisión de la empresa, los respectivos pasos para concluir con la terminación de los contratos.

En ningún momento dejé de lado la realización de contratos de arrendamiento tanto de vivienda urbana como comercial, aunque en esta oportunidad solo fue posible realizar los primeros ya que los comerciales no se presentaron durante este mes.

También me fue posible realizar contratos de mandato basados en las modificaciones realizadas anteriormente, las cuales fueron dadas a conocer en el informe número tres de la práctica.

Así mismo continué siendo un apoyo en la realización de documentos tales como derechos de petición, respuestas de derechos de petición y otra documentación propia de la actividad inmobiliaria.

Quiero resaltar mi participación en el seminario de contrato de arrendamiento, pues reitero la gran importancia que esto ejerce no solo para mi práctica sino para mi vida profesional, brindándome conocimientos y experiencia.

Por último se hizo una evaluación general de todas mis labores realizadas a lo largo de esta práctica, se analizó cada uno de los aportes hechos para el mejoramiento de la empresa, los cuales se basaron principalmente en ajustes a los contratos de arrendamiento y modificaciones de gran utilidad en el contrato de mandato, así como la realización practica de los mismos.

En cuanto a la terminación de los contratos de arrendamientos, fue básicamente un análisis del proceso que se maneja en FINCAR LTDA, entablando un comparativo con la normatividad vigente, fundamentalmente Código Civil, Código de Comercio y Ley 820 del 2003.

En este último informe se anexan los diferentes documentos realizados para la terminación de contratos de arrendamiento, copia de documentos recibidos para la terminación de contratos de arrendamiento, copia de contratos de mandato realizados durante este mes, copia de contratos de arrendamiento realizados durante este mes, copia de certificado obtenido en el seminario de contratos de arrendamiento de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, documentos que incorporo en la parte anexa de este libro.

8. CONCLUSIONES

De esta forma se da por terminada esta práctica jurídica empresarial en FINCAR LTDA, llegando a la conclusión que a través de esta experiencia vivida, se adquirieron una serie de conocimientos, los cuales se busca poder proyectar a otros estudiantes de derecho, buscando despertar en ellos el mismo interés que logre obtener a lo largo de estos cuatros meses por el derecho inmobiliario.

Durante este periodo que hice parte de FINCAR LTDA logré apropiarme de más conocimientos, afianzando los que a lo largo de mi carrera pude obtener acerca, específicamente a los relacionados con el contrato de mandato y los contratos de arrendamiento. Así mismo quiero resaltar que la labor desempeñada en forma directa con las actividades inmobiliarias despertó un interés particular sobre el tema, interés que se vio reflejado en mi excelente desempeño, el cual fue valorado y reconocido por la empresa al vincularme laboralmente una vez terminada la práctica.

En este proceso elaboré contratos de mandato, igualmente de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial y la terminación de los mismos, permitiéndome hacer un balance comparativo con la normatividad existente y así entrar a analizar la implementación legal que se estaba manejando en FINCAR LTDA.

Partiendo de lo anterior quedó con una completa satisfacción de la labor que se realizó, pues se cumplió con el cometido de la mano de una tutora experta en el tema y un personal de trabajo calificado.

Así culmino mi práctica, no sin antes hacer una invitación a los estudiantes de la carrea de Derecho de la Universidad Industrial de Santander, para que hagan

parte de esta modalidad de grado, la cual permite afianzar conocimientos, implementarlos en la práctica y abrir las puertas para un futuro laboral, que dependiendo de la labor desempeñada, puede estar trazado de grandes éxitos.

BIBLIOGRAFIA

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y mercantiles. IIX Edición. Santafé de Bogotá, D.C, Colombia. Editorial Temis. 1997.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Código Civil y legislación complementaria. Editorial Legis. Bogotá.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Código de Comercio y legislación complementaria. Editorial Legis. Bogotá.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código General del Proceso. Editorial Legis. Bogotá.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Procedimiento Civil y Legislación complementaria. Editorial Legis. Bogotá.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820 del 2013, julio 10, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Bogotá: El Congreso; 2003.

COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia del 30 de abril de 1970. Bogotá.

RAMIREZ, E, Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995.

TRIVIÑO GARCIA, Ricardo. Los contratos civiles y sus generalidades. Edición 5. México. Librería Mc Graw – Hill. 1995.

ANEXO A. DOCUMENTOS PRIMER INFORME

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 02

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **DELGADO PAVA MARLY ROCIO**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CR. 23 # 30-25 TR 2 APTO 305 URB CAJASAN PARQUE CONDOMINIO** **BARRIO : ANTONIA SANTOS**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 620.000** **$ 69.300**	**FECHA DE INICIACION:** 3 2016
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **DELGADO PAVA MARLY ROCIO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 1.098.654.420- EXPEDIDA EN BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CR. 23 # 30-25 TR 2 APTO 305 URB CAJASAN PARQUE CONDOMINIO BARRIO ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE MENSUALES ($620.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES,** contado (s) a partir del 0 8 JUN 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO**. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE MENSUALES ($69.300)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual

que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **AVILA RAMIREZ JESSIKA IVONNE IDENTIFICADO CON C.C No. 1.098.696.985 DE BUCARAMANGA, FIGUEROA LAITON MARISELA IDENTIFICADO CON C.C. No. 1.005.320.751 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con EL **ARRENDATARIO DELGADO PAVA MARLY ROCIO** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **DELGADO PAVA MARLY ROCIO** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en

caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y** se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de **EL ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

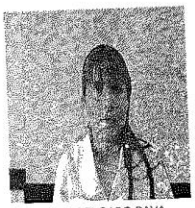
TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CR. 23 # 30-25 TR 2 APTO 305 URB CAJASAN PARQUE CONDOMINIO BARRIO ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **6 de Junio de 2014**

Marly R Delgado P.

DELGADO PAVA MARLY ROCIO
CC. # 1.098.654.420- EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
ARRENDATARIO



MARLY ROCIO DELGADO PAVA

C.C. - 1.098.654.420

Jessika Ivonne Avila R.

AVILA RAMIREZ JESSIKA IVONNE
CC. # 1.098.696.985 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CL. 100 # 21A-14 APTO 201
BUCARAMANGA
TEL. 3107713564
DIR. CIAL: CLINICA LOS COMUNEROS
BUCARAMANGA
DEUDOR SOLIDARIO

JESSIKA IVONNE AVILA RAMIREZ

C.C. - 1.098.696.985

Marisela Figueroa Laiton.

FIGUEROA LAITON MARISELA
CC. # 1.005.320.751 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: BL. 24 APTO. 201 CIUDAD BOLIVAR
BUCARAMANGA
TEL. 3168267546
TEL. DIR. CIAL: HOSPITAL UNIVERSITARIO DE BUCARAMANGA
CR. 27 # 30-15 LA AURORA
TEL: 6343536
DEUDOR SOLIDARIO

MARISELA FIGUEROA LAITON

C.C. - 1.005.320.751

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO CIALF-12 VERSION : 4

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: FINCAR LTDA.	**ARRENDATARIO:** HERRERA JACINTO MARICELA
DIRECCION DEL INMUEBLE: LOCAL # 3.281 UBICADO ENTRE CR. 33 Y 32 CL 107 Y DIAG. 105 EDIFICIO PLAZA DE MERCADO SATELITE DEL SUR BARRIO CALDAS	**MUNICIPIO:** BUCARAMANGA
CANON: $ 600000	**FECHA DE INICIACION:** 01 JUN 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: UN (01) AÑO	**DESTINACION:** COMERCIO

Entre la **INMOBILIARIA FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas Colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 DEL LIBRO 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **HERRERA JACINTO MARICELA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA # 37.748.519 DE BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en **LOCAL # 3.281 UBICADO ENTRE CR. 33 Y 32 CL, 107 Y DIAG. 105 EDIFICIO PLAZA DE MERCADO SATELITE DEL SUR BARRIO CALDAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **VENTA DE CARNE** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO**. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **SEISCIENTOS MIL PESOS MTE (600.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario**, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO:** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO. PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA",** si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDATARIO, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del Índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al **7%** del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a la condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, a comunicado **a EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARREDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del 01 JUN 2014 Vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: **1)** pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, **2)** abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, **3)** observar el reglamento de propiedad horizontal, **4)** conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, **5)** hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, **6)** informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, **7)** abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, **8)** pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, **9)** abstenerse de fijar avisos en el inmueble, **10)** abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR, 11)** reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, **12)** salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y **13)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR: 1)** eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, **2)** mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, **3)** de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, **4)** al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y **5)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, aseo, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas, aseo o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás

acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s) No(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR.** EL **ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo.

DÉCIMA SEPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DECIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración. Así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **GUEVARA FERREIRA ANGELA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 37.837.768 DE BUCARAMANGA, GAMBOA MOSQUERA LINA ROSA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 28.477.704 DE VELEZ REPRESENTADA POR JACINTO DE HERRERA ROSALBA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA # 28.267.604 DE OIBA, TRISTANCHO PEÑA DIEGO FERNANDO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 91.529.052 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO HERRERA JACINTO MARICELA ,** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **HERRERA JACINTO MARICELA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las

notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SEXTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR,** por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR,** las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1)** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2)** Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **3)** Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. **4)** Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO. 5)** Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

VIGESIMA NOVENA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: **1)** cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y **2)** cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO.** En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a tres meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL **ARRENDATARIO** pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA PRIMERA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales y la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en **LOCAL # 3.281 UBICADO ENTRE CR. 33 Y 32 CL, 107 Y DIAG. 105 EDIFICIO PLAZA DE MERCADO SATELITE DEL SUR BARRIO CALDAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

TRIGÉSIMA TERCERA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

CLAUSULA ADICIONAL: Dentro del valor del canon Arrendamiento se encuentra incluido la cuota por concepto de administración y el valor por concepto de servicio de agua.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **29 de Mayo de 2014**

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO CIALF-12 VERSION : 4

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

HERRERA JACINTO MARICELA
CC. # 37.748.519 - DE BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

GUEVARA FERREIRA ANGELA
CC. # 37.837.768 DE BUCARAMANGA
Dir. Res: CL. 103 # 30-02 BUCARAMANGA
Tel. 3164678324
Dir. Comercial: PLAZA SATELITE SUR
BUCARAMANGA
Tel : 3164678324
DEUDOR SOLIDARIO

GAMBOA MOSQUERA LINA ROSA
CC. # 28.477.704 VELEZ
Dir. Res: URBANIZACION CARABELA
SAN GIL
Tel. 3167458175
REPRESENTADA POR
JACINTO DE HERRERA ROSALBA
CC. # 28.267.604 DE OIBA
DEUDOR SOLIDARIO

TRISTANCHO PEÑA DIEGO FERNANDO
CC. # 91.529.052 DE BUCARAMANGA
Dir. Res: ALTOS DE BELLAVISTA SECT. 5 1-32 APTO 201
FLORIDABLANCA
Tel. 6489661-3178660588
Dir. Comercial: HOTELES CACIQUE INTERNACIONAL SAS.
TRANS. 93 # 34-103
BUCARAMANGA
Tel : 6917300
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **GONZALEZ GONZALEZ MARIO JESUS**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CL. 61 # 10-150 TR 1 APTO 402 PARQUEADERO # 211 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SANTO DOMINGO P. H.** **BARRIO : REAL DE MINAS**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 730.000** **$ 122.000**	**FECHA DE INICIACION:** 11 JUN 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **GONZALEZ GONZALEZ MARIO JESUS IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 91.229.557 - EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, REPRESENTADO POR MANRIQUE CUELLAR MARIA ROCIO IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 39.540.305 EXPEDIDA EN BOGOTA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CL. 61 # 10-150 TR 1 APTO 402 PARQUEADERO # 211 CONJ. RES. TORRES DE SANTO DOMINGO BARRIO REAL DE MINAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($730.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contado (s) a partir del 11 JUN 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma **CIENTO VEINTIDOS MIL PESOS MCTE MENSUALES ($122.000)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento

para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO,** quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR,** de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO,** de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR,** quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO,** o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR,** dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al

inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta EL **ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **GONZALEZ GONZALEZ JUAN DE DIOS IDENTIFICADO CON C.C No. 13.840.692 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con EL **ARRENDATARIO GONZALEZ GONZALEZ MARIO JESUS** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **GONZALEZ GONZALEZ MARIO JESUS** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos** y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de EL **ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

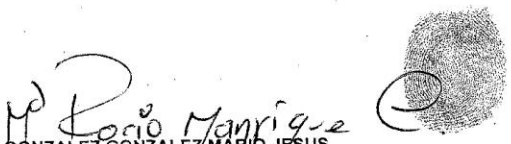
TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CL. 61 # 10-150 TR 1 APTO 402 PARQUEADERO # 211 CONJ. RES. TORRES DE SANTO DOMINGO BARRIO REAL DE MINAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**
.

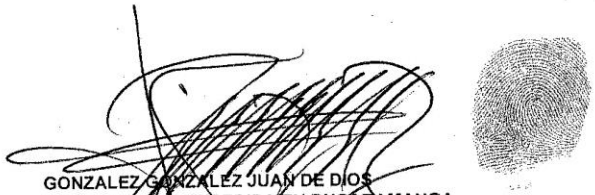
TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

CLAUSULA ADICIONAL: El parqueadero será de uso exclusivo del arrendatario, por lo tanto no podrá ser subarrendado.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **9 de Junio de 2014**



GONZALEZ GONZALEZ MARIO JESUS
CC. # 91229557 - EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
REPRESENTADO POR
MANRIQUE CUELLAR MARIA ROCIO
CC. # 39.540.305 EXPEDIDA EN BOGOTA
ARRENDATARIO



GONZALEZ GONZALEZ JUAN DE DIOS
CC. # 13.840.692 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CR. 14A # 45-218 BUCARAMANGA
TEL. 6946094-3176980011
DIR. CIAL: COMULTICREDITO
CR. 34 # 52-37 BUCARAMANGA
TEL. 6577289
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO CIALF-12 VERSION : 4

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

085460ARRENDADOR: FINCAR LTDA.	ARRENDATARIO: MOGOLLON CETINA FERNANDO ABEL
DIRECCION DEL INMUEBLE: CL. 44 # 29A-38 BARRIO SOTOMAYOR	MUNICIPIO: BUCARAMANGA
CANON: $ 2750000	FECHA DE INICIACION: 11 JUN 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: UN (01) AÑO	DESTINACION: COMERCIO

Entre la **INMOBILIARIA FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas Colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 DEL LIBRO 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **MOGOLLON CETINA FERNANDO ABEL IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 7.227.907 DE DUITAMA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **CL. 44 # 29A-38 DEL SOTOMAYOR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **COMIDAS RAPIDAS** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO**. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($ 2.750.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario**, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO:** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA",** si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al **15%** del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a la condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, a comunicado **a EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARREDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del 11 JUN 2014 Vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO: 1)** pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, **2)** abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, **3)** observar el reglamento de propiedad horizontal, **4)** conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, **5)** hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, **6)** informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, **7)** abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, **8)** pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, **9)** abstenerse de fijar avisos en el inmueble, **10)** abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR, 11)** reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, **12)** salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y **13)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR: 1)** eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, **2)** mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, **3)** de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, **4)** al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y **5)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, aseo, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas, aseo o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO,** pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo.

DÉCIMA SEPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DECIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar,

solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración. Así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **RAMIREZ SAYAGO GERMAN RAMON IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 1.045.018.326 DE SANTUARIO REPRESENTADO POR CETINA DE RAMIREZ MARIA ESTELA INES (MARUJA) IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA # 24.077.508 DE SOATA, RAMIREZ GOMEZ GERMAN ORLANDO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 3.608.496 DE SANTUARIO REPRESENTADO POR ABREO PANTALEON YAJAIRA ASTRID IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA # 63.497.682 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO MOGOLLON CETINA FERNANDO ABEL ,** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **MOGOLLON CETINA FERNANDO ABEL** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SEXTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR,** por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR,** las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1)** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2)** Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **3)** Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. **4)** Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO. 5)** Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

VIGESIMA NOVENA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: **1)** cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y **2)** cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO.** En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a tres meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA PRIMERA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales y la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CL. 44 # 29A-38 BARRIO SOTOMAYOR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA TERCERA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

CLAUSULA ADICIONAL # 1: El arrendatario recibirá del arrendatario que ocupa el inmueble distinguido con el No 29 A-36 de la Calle 44 el 30% que la compañía del Acueducto facture en razón a que existe un solo contador del acueducto para los dos predios. En el evento que el inmueble No 29 A-36 de la Calle 44 Barrio Sotomayor se encuentre desocupado el arrendatario se compromete a cancelar el 100 % del valor facturado por la respectiva empresa.

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO CIALF-12 VERSION : 4

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

CLAUSULA ADICIONAL # 2: El arrendatario deberá cancelar el 50% del mantenimiento de jardín exterior, junto con el inmueble No 29 A-36 de la Calle 44 del Barrio Sotomayor.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **4 de Junio de 2014**

MOGOLLON CETINA FERNANDO ABEL
CC. # 7.227.907 DE DUITAMA
ARRENDATARIO

RAMIREZ SAYAGO GERMAN RAMON
CC. # 1.045.018.326 DE SANTUARIO
Dir. Res.: DIAG. 29D 9 SUR 90
MEDELLIN
Tel. 3155213719
REPRESENTADO POR
CETINA DE RAMIREZ MARIA ESTELA INES (MARUJA)
CC. # 24.077.508 DE SOATA
DEUDOR SOLIDARIO

RAMIREZ GOMEZ GERMAN ORLANDO
CC. # 3.608.496 DE SANTUARIO
Dir. Res: DIAG. 29D 9 SUR 90
MEDELLIN
Tel. 3155576595
REPRESENTADO POR
ABREO PANTALEON YAJAIRA ASTRID
CC. # 63.497.682 DE BUCARAMANGA
DEUDOR SOLIDARIO

BIOMETRIA

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

ANEXO B. DOCUMENTOS SEGUNDO INFORME

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO: CIALF-34
VERSION: 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: FINCAR LTDA.	**ARRENDATARIO:** PARRA YESSIKA ANDREA
DIRECCION DEL INMUEBLE: CL. 22 # 19-15 LOCAL 4 BARRIO ALARCON	**MUNICIPIO:** BUCARAMANGA
CANON: $ 1.000.000	**FECHA DE INICIACION:** 18 JUN 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: UN (01) AÑO	**DESTINACION:** COMERCIO

Entre la **INMOBILIARIA FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas Colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 DEL LIBRO 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **PARRA YESSIKA ANDREA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA # 37.749.441 DE BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **CL. 22 # 19-15 LOCAL 4 DEL ALARCON DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **VENTA DE ACCESORIOS Y TAPICERIA PARA VEHICULOS** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO**. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **UN MILLON DE PESOS MCTE ($1.000.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario**, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO:** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA"**, si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte

por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al **10%** del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a la condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADO**R en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, a comunicado a **EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARREDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del 18 JUN 2014 Vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO: 1)** pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, **2)** abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, **3)** observar el reglamento de propiedad horizontal, **4)** conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, **5)** hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, **6)** informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, **7)** abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, **8)** pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, **9)** abstenerse de fijar avisos en el inmueble, **10)** abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR, 11)** reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, **12)** salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y **13)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR: 1)** eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, **2)** mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, **3)** de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, **4)** al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y **5)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, aseo, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO.-** EL **ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas, aseo o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que EL **ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s) No(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que EL **ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

DÉCIMA SEPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DECIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración. Así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **CENTENO MORALES JULY KATHERINE IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 63.539.493 DE BUCARAMANGA, PORTILLA GLADYS JUDITH IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 63.301.806 DE BUCARAMANGA, RODRIGUEZ SEQUEDA CLAUDIA PATRICIA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 63.363.458 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con EL **ARRENDATARIO PARRA YESSIKA ANDREA ,** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **PARRA YESSIKA ANDREA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial,

de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S,** LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE **SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de** datos **comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SEXTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR,** por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR,** las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1)** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2)** Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. **4)** Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO. 5)** Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

VIGESIMA NOVENA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL **CONTRATO.** En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: **1)** cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y **2)** cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO.** En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a tres meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA PRIMERA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales y la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y EL **ARRENDATARIO en CL. 22 # 19-15 LOCAL 4 BARRIO ALARCON DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA TERCERA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

CLAUSULA ADICIONAL: En el canon de arrendamiento se encuentra incluido el valor facturado por el servicio de Agua.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los 16 de Junio de 2014

PARRA YESSIKA ANDREA
CC. # 37.749.441 - DE BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

CENTENO MORALES JULY KATHERINE
CC. # 63.539.493 DE BUCARAMANGA
Dir. Resid: CL. 157 # 154-137 TR. 6 APTO. 1004
FLORIDABLANCA
Tel. 6183722-3207122251
Dir. Comercial : CARVAL COLOMBIA
CR. 1 A # 58-41 CALI
TEL : 6874600
DEUDOR SOLIDARIO

PORTILLA GLADYS JUDITH
CC. # 63.301.806 DE BUCARAMANGA
Dir. Resid: CR. 45 # 32-39
BUCARAMANGA
Tel. 6458383-3163553236
Dir. Comercial: ALCALDIA INVISBU
CL. 36 # 15-32 BUCARAMANGA
Tel : 6700505
DEUDOR SOLIDARIO

RODRIGUEZ SEQUEDA CLAUDIA PATRICIA
CC. # 63.363.458 DE BUCARAMANGA
Dir. Resid: CR. 8W # 62-48
PIEDECUESTA
Tel. 6553032-3172370924
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **BLANCO SILVA ANDRES FELIPE**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CL. 57 DIAG. 14 BL. I APTO 404 CONJ. RESID. MACAREGUA** **BARRIO : REAL DE MINAS**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 730.000** **$ 140.000**	**FECHA DE INICIACION:** 17 JUN 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **BLANCO SILVA ANDRES FELIPE IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 1.095.929.620- EXPEDIDA EN GIRON,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CL. 57 DIAG. 14 BL. I APTO 404 CONJ. RESID. MACAREGUA BARRIO REAL DE MINAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($730.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO,** en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO**. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contado (s) a partir del 17 JUN 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL **ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que EL **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO**. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma **CIENTO CUARENTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($140.000)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea

de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO,** de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **SILVA GALVIS GERARDO AUGUSTO IDENTIFICADO CON C.C No. 91.225.901 DE BUCARAMANGA REPRESENTADO POR BLANCO SILVA JENNIFER ALEXANDRA IDENTIFICADA CON C.C No. 1.098.664.599 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO BLANCO SILVA ANDRES FELIPE** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **BLANCO SILVA ANDRES FELIPE** y sus respectivos

causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos** y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de **EL ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL **ARRENDATARIO** pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CL. 57 DIAG. 14 BL. I APTO 404 CONJ. RESID. MACAREGUA BARRIO REAL DE MINAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **12 de Junio de 2014**

ANDRES FELIPE BLANCO SILVA C.C. - 1.095.929.620

BLANCO SILVA ANDRES FELIPE
CC. # 1.095.929.620- EXPEDIDA EN GIRON
ARRENDATARIO

JENNIFER ALEXANDRA BLANCO SILVA

JENNIFER ALEXANDRA BLANCO SILV. C.C. - 1.098.664.599

SILVA GALVIS GERARDO AUGUSTO
CC. # 91.225.901 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CR. 109A # 148-91 TR. 11 APTO 204
SUBA, BOGOTA
TEL. 3152426820
REPRESENTADO POR
BLANCO SILVA JENNIFER ALEXANDRA
CC. # 1.098.664.599 DE BUCARAMANGA
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO: CIALF-34
VERSION: 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: FINCAR LTDA.	**ARRENDATARIO:** DIAZ SOLANO MARIA JULIANA
DIRECCION DEL INMUEBLE: CR. 26 B # 32-04 LOCAL BARRIO CAÑAVERAL	**MUNICIPIO:** FLORIDABLANCA
CANON: $ 900000	**FECHA DE INICIACION:** 19 JUN 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: UN (01) AÑO	**DESTINACION:** COMERCIO

Entre la **INMOBILIARIA FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas Colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 DEL LIBRO 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **DIAZ SOLANO MARIA JULIANA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA # 1.098.743.112 DE BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **CR. 26 B # 32-04 LOCAL DEL CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **CAFETERIA-RESTAURANTE** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO**. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE ($900.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario**, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO:** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA",** si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio.

Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al **10%** del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a la condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, a comunicado **a EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARREDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del 19 JUN 2014 Vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: **1)** pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, **2)** abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, **3)** observar el reglamento de propiedad horizontal, **4)** conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, **5)** hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, **6)** informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, **7)** abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, **8)** pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, **9)** abstenerse de fijar avisos en el inmueble, **10)** abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR, 11)** reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, **12)** salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y **13)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR: 1)** eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, **2)** mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, **3)** de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, **4)** al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y **5)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, aseo, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas, aseo o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s) No(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas

telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que EL **ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

DÉCIMA SEPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL **ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DECIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento

vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración. Así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **SOLANO QUINTERO LUZ AMPARO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 37.820.607 DE BUCARAMANGA REPRESENTADO POR DIAZ BENAVIDEZ LUIS ALBERTO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 79.479.164 DE BOGOTA, QUINTERO MARINA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 27.911.303 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO DIAZ SOLANO MARIA JULIANA ,** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **DIAZ SOLANO MARIA JULIANA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con

referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SEXTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR,** por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR,** las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1)** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2)** Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **3)** Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. **4)** Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO. 5)** Cuando **EL PROPIETARIO o POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

VIGESIMA NOVENA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: **1)** cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y **2)** cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO.** En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a tres meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA PRIMERA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales y la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CR. 26 B # 32-04 LOCAL BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**

TRIGÉSIMA TERCERA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **17 de Junio de 2014**

DIAZ SOLANO MARIA JULIANA
CC. # 1.098.743.112 DE BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

MARIA JULIANA DIAZ SOLANO

C.C. - 1.098.743.112

SOLANO QUINTERO LUZ AMPARO
CC. # 37.820.607 DE BUCARAMANGA
Dir. Resid: CL. 158 # 23-60 TR. 1 APTO. 504 TAYRONA II
FLORIDABLANCA
Tel. 6784997-3153966941
REPRESENTADA POR
DIAZ BENAVIDEZ LUIS ALBERTO
CC. # 79.479.164 DE BOGOTA
DEUDOR SOLIDARIO

LUIS ALBERTO DIAZ BENAVIDES

C.C. - 79.479.164

QUINTERO MARINA
CC. # 27.911.303 DE BUCARAMANGA
Dir. Resid: CL. 58 # 17-22
BUCARAMANGA
Tel. 6419691-3173911364
DEUDOR SOLIDARIO

MARINA QUINTERO

C.C. - 27.911.303

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO: CIALF-34
VERSION: 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA.**	**ARRENDATARIO:** **GOMEZ BAUTISTA ALEXANDER**
DIRECCION DEL INMUEBLE: **CL. 5 # 8-15 PIEDECUESTA.**	**MUNICIPIO:** **PIEDECUESTA**
CANON: **$ 550.000**	**FECHA DE INICIACION:** 20 JUN 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (01) AÑO**	**DESTINACION:** **COMERCIO**

Entre la **INMOBILIARIA FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas Colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 DEL LIBRO 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **GOMEZ BAUTISTA ALEXANDER IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 91.527.969 DE BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **CL. 5 # 8-15 DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **PARQUEADERO Y LAVADERO DE CARROS** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO.** Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **QUINIENTOS CIENCUENTA MIL PESOS MCTE ($550.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario**, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO:** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA"**, si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte

por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al **10%** del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a la condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, a comunicado **a EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARREDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **CUATRO (04) AÑOS,** contados a partir del 20 JUN 2014
Vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO: 1)** pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, **2)** abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, **3)** observar el reglamento de propiedad horizontal, **4)** conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, **5)** hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, **6)** informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, **7)** abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, **8)** pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, **9)** abstenerse de fijar avisos en el inmueble, **10)** abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR, 11)** reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, **12)** salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y **13)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR: 1)** eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, **2)** mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, **3)** de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, **4)** al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y **5)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, aseo, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas, aseo o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s) No(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que EL **ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

DÉCIMA SEPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DECIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos; podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración. Así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **BAUTISTA MEJIA ANGELA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 27.987.376 DE BARICHARA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO GOMEZ BAUTISTA ALEXANDER,** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **GOMEZ BAUTISTA ALEXANDER** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de

deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SEXTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR,** por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR,** las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1)** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2)** Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **3)** Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. **4)** Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO. 5)** Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

VIGESIMA NOVENA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: **1)** cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y **2)** cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO.** En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a tres meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA PRIMERA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales y la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CL. 5 # 8-15 DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA**

TRIGÉSIMA TERCERA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **12 de Junio de 2014**

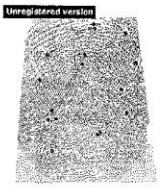
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ALEXANDER GOMEZ BAUTISTA

C.C. - 91.527.969

GOMEZ BAUTISTA ALEXANDER
CC. # 91.527.969 DEBUCARAMANGA
ARRENDATARIO

ANGELA BAUTISTA MEJIA



C.C. - 27.987.376

BAUTISTA MEJIA ANGELA
CC. # 27.987.376 DE BARICHARA
Dir. Res.: AV. GONZALEZ VALENCIA # 48-64 APTO 301
BUCARAMANGA
Tel. 6474120-3164684691
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **CELIS MANTILLA JOSE ANTONIO**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CL. 6 # 13-86 ET II BL 2 APTO 502 CONJ RESID ALTAMIRA** **BARRIO : ALTAMIRA**	**MUNICIPIO:** **FLORIDABLANCA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 420.000** **$ 75.000**	**FECHA DE INICIACION:** 05 JUL 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **CELIS MANTILLA JOSE ANTONIO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 1.098.607.195- EXPEDIDA EN BUCARAMANGA**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CL. 6 # 13-86 ET II BL 2 APTO 502 CONJ RESID ALTAMIRA BARRIO ALTAMIRA DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE MENSUALES ($420.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO**. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contado (s) a partir del 05 JUL 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL **ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL **ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma **SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE MENSUALES ($75.000)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. EL **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea

de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **CORDERO HERNANDEZ BEATRIZ IDENTIFICADO CON C.C No. 63.287.397 DE BUCARAMANGA, CORDERO CHACON HILDA CAROLINA IDENTIFICADO CON C.C. No. 1.095.804.906 DE FLORIDABLANCA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO CELIS MANTILLA JOSE ANTONIO** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **CELIS MANTILLA JOSE ANTONIO** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin

perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y** se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de EL ARRENDADOR en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y **EL ARRENDATARIO en CL. 6 # 13-86 ET II BL 2 APTO 502 CONJ RESID ALTAMIRA BARRIO ALTAMIRA DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**

TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **3 de Julio de 2014**

Jose Antonio Celis

CELIS MANTILLA JOSE ANTONIO
CC. # 1.098.607.195- EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

Beatriz Cordero Hernandez.

CORDERO HERNANDEZ BEATRIZ
CC. # 63.287.397 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CL. 7 # 1-17
FLORIDABLANCA
TEL. 3157971289
DEUDOR SOLIDARIO

CORDERO CHACON HILDA CAROLINA
CC. # 1.095.804.906 EXPEDIDA EN FLORIDABLANCA
DIR. RES: CR. 65 # 2C-98
BOGOTA
TEL. 3166912024
DIR. CIAL: LEVAPAN
CR. 46 # 13-20 BOGOTA
TEL. 3166912024
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **ARENAS ARENAS MARIO**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CL. 18 # 23-59/63 APTO 401 PARQ. 3 EDIFICIO MAR AZUL REY** **BARRIO : SAN FRANCISCO**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 800.000** **$ 35.000**	**FECHA DE INICIACION:** 14 JUL 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra **ARENAS ARENAS MARIO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 13.813.292 - EXPEDIDA EN BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO,** se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO,** el inmueble ubicado en **CL. 18 # 23-59/63 APTO 401 PARQ. 3 EDIFICIO MAR AZUL REY BARRIO SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO.** En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE MENSUALES ($800.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO,** en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR,** o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL **ARRENDATARIO. PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO,** además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contado (s) a partir del 14 JUL 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL **ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de EL ARREN**DATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR, la suma TREINTA Y CINCO MIL PESOS MCTE MENSUALES ($35.000)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea

de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s) No(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL** ARRENDATARIO.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL** ARRENDADOR.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **MARTINEZ DE DIAZ ELBA IDENTIFICADO CON C.C No. 37.821.350 DE BUCARAMANGA, DIAZ CRISTANCHO CECILIA IDENTIFICADO CON C.C. No. 63.273.192 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO ARENAS ARENAS MARIO** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **ARENAS ARENAS MARIO** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble

cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y** se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de EL ARRENDADOR en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y **EL ARRENDATARIO en CL. 18 # 23-59/63 APTO 401 PARQ. 3 EDIFICIO MAR AZUL REY BARRIO SAN FRANCISCO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **9 de Julio de 2014**

ARENAS ARENAS MARIO
CC. # 13.813.292 - EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

MARTINEZ DE DIAZ ELBA
CC. # 37.821.350 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CL. 18 # 32-19 APTO 201
BUCARAMANGA
TEL. 6329367-3157805453
DEUDOR SOLIDARIO

DIAZ CRISTANCHO CECILIA
CC. # 63.273.192 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CL. 52 # 23-49 APTO 502
BUCARAMANGA
TEL. 6902232-3014115562
DIR. CIAL: EPS SANITAS
CR. 33 # 54-19 BUCARAMANGA
TEL. 6851050
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA.**	**ARRENDATARIO:** **«Arrendatario»**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **«DirInmu»BARRIO «Barrio»**	**MUNICIPIO:** **«Ciudad»**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$«ValorCanon»** **$ «ValorAdministracion»**	**FECHA DE INICIACION:**
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (01) AÑO**	**DESTINACION:** **COMERCIO**

Entre **FINCAR LTDA.** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y # 012-2-IX-04 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificado con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **«Arrendatario» IDENTIFICADO(A) CON CEDULA DE CIUDADANÍA No «CedulaArrendatario»EXPEDIDA EN _____**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **«DirInmu» BARRIO «Barrio» DEL MUNICIPIO DE «Ciudad»** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **___USO___** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO**. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **PESOS M/CTE ($«ValorCanon»),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario,**

cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: **EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA"**, si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO,** además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) de año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al Quince por ciento (15%) del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior, para acomodarse a las condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, ha comunicado a **EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARRENDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del Arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del

Vencido el término inicial del contrato, este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a seis (6) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la

terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) entregará a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se derivenperjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO,** a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma de **PESOS M/CTE ($«ValorAdministracion»)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda con la(s) línea(s) telefónica(s) No(s) **«TelInmu»** a paz y salvo. Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen

por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR,** de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA SEXTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SÉPTIMA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que EL ARRENDADOR realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

DÉCIMA OCTAVA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA NOVENA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

VIGÉSIMA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA PRIMERA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el cumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, dentro de las que se encuentran, entre otras, la relativas a (i) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados; (ii) conservarlo en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal; (iii) abstenerse de adelantar mejoras o reformas en el inmueble, sin autorización previa de EL ARRENDADOR; (iv) abstenerse de fijar avisos en el inmueble; (v) abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble sin autorización previa de EL ARRENDADOR y (vi) y las análogas que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios.

VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior

autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA TERCERA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA CUARTA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración, así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA QUINTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: XXXXXXXXX **_,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO «Arrendatario»**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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **ARRENDATARIO «Arrendatario»** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima segunda de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales

VIGÉSIMA SEXTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.** Los contratantes otorgan al clausulado del presente contrato los efectos de cosa juzgada material. PARÁGRAFO: El pago de cualquier cantidad de dinero que EL ARRENDATARIO realice a EL ARRENDADOR en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza

prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados. 4. A capital. 5. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme el orden referido. (sugerida por inmofianza)

VIGÉSIMA SÉPTIMA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO** y los **CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR**, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR**, las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA OCTAVA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. 4) Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO**. 5) Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

TRIGÉSIMA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: 1) cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y 2) cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO**. En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a seis meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA PRIMERA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

TRIGÉSIMA SEGUNDA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA TERCERA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **Calle 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y EL ARRENDATARIO en la «DirInmu» **DEL BARRIO «Barrio» DEL MUNICIPIO DE «Ciudad».**

TRIGÉSIMA CUARTA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **«FechaDeHoy»**

«Arrendatario»
CC. # «CiudadArrendatario» EXPEDIDA EN ARRENDATARIO
ARRENDATARIO

DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA.
Nit. 890.201.721-4
ARENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA.**	**ARRENDATARIO:** **«Arrendatario»**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **«DirInmu»BARRIO «Barrio»**	**MUNICIPIO:** **«Ciudad»**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$«ValorCanon»** **$ «ValorAdministracion»**	**FECHA DE INICIACION:**
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (01) AÑO**	**DESTINACION:** **COMERCIO**

Entre **FINCAR LTDA.** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y # 012-2-IX-04 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificado con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **«Arrendatario» IDENTIFICADO(A) CON CEDULA DE CIUDADANÍA No «CedulaArrendatario»EXPEDIDA EN _____**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **«DirInmu» BARRIO «Barrio» DEL MUNICIPIO DE «Ciudad»** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **___USO___** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO**. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **PESOS M/CTE ($«ValorCanon»),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario,** cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: **EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA"**, si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO,** además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del

valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) de año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al Quince por ciento (15%) del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior, para acomodarse a las condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, ha comunicado a **EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARRENDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del Arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del

Vencido el término inicial del contrato, este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a seis (6) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) entregará a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se derivenperjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO,** a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma de **PESOS M/CTE ($«ValorAdministracion»)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado dentro de los cinco primeros días de cada mes

calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda con la(s) línea(s) telefónica(s) No(s) **«TelInmu»** a paz y salvo. Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR,** de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA SEXTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DECIMA SEPTIMA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo.

DÉCIMA OCTAVA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA NOVENA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

VIGÉSIMA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA PRIMERA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA TERCERA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA CUARTA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración, así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA QUINTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: XXXXXXXXX **_,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO «Arrendatario»**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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **ARRENDATARIO «Arrendatario»** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente

en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima segunda de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales

VIGÉSIMA SEXTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SÉPTIMA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO** y los **CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR**, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR**, las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA OCTAVA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. 4) Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO**. 5) Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

TRIGÉSIMA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: 1) cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y 2) cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO**. En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a seis meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA PRIMERA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA TERCERA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **Calle 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y EL ARRENDATARIO en la «DirInmu» **DEL BARRIO «Barrio» DEL MUNICIPIO DE «Ciudad».**

TRIGÉSIMA CUARTA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **«FechaDeHoy»**

«Arrendatario»
CC. # «CiudadArrendatario» EXPEDIDA EN ARRENDATARIO
ARRENDATARIO

DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA.
Nit. 890.201.721-4
ARENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

ANEXO C. DOCUMENTOS TERCER INFORME

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **BECERRA RONDON ANGELICA PATRICIA**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CR. 23 # 37-47 APTO 1002 EDIF. MULT. PARQUE BOLIVAR** **BARRIO : BOLIVAR**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 750.000** **$ 182.000**	**FECHA DE INICIACION:** 17 JUL 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **BECERRA RONDON ANGELICA PATRICIA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 63.479.975 - EXPEDIDA EN BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CR. 23 # 37-47 APTO 1002 EDIF. MULT. PARQUE BOLIVAR BARRIO BOLIVAR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($750.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO**. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contado (s) a partir del 17 JUL 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO**. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma **CIENTO OCHENTA Y DOS MIL PESOS MCTE MENSUALES ($182.000)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **JAIMES ROMAN WILLIAM REYNALDO IDENTIFICADO CON C.C No. 91.526.957 DE BUCARAMANGA, SANCHEZ ZAPATA DAIRO IDENTIFICADO CON C.C. No. 77.031.304 DE VALLEDUPAR,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO BECERRA RONDON ANGELICA PATRICIA** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **BECERRA RONDON ANGELICA PATRICIA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio

de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos** y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR,** so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR,** 2) la incursión reiterada de EL **ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CR. 23 # 37-47 APTO 1002 EDIF. MULT. PARQUE BOLIVAR BARRIO BOLIVAR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** .

TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **15 de Julio de 2014**

63.479.975

BECERRA RONDON ANGELICA PATRICIA
CC. # 63.479.975 - EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

JAIMES ROMAN WILLIAM REYNALDO
CC. # 91.526.957 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CR. 22 # 34-18 APTO 307
BUCARAMANGA
TEL. 3177569543
DEUDOR SOLIDARIO

77.031.304
de valledupar

SANCHEZ ZAPATA DAIRO
CC. # 77.031.304 EXPEDIDA EN VALLEDUPAR
DIR. RES: CR. 21 # 21-55 PISO 3
BUCARAMANGA
TEL. 6456603-3156953948
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CODIGO: CIALF-34
VERSION: 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: FINCAR LTDA.	**ARRENDATARIO:** VESGA MORENO LUZ STELLA
DIRECCION DEL INMUEBLE: CL. 31A # 26- 36 LOCAL 2 BARRIO CAÑAVERAL	**MUNICIPIO:** FLORIDABLANCA
CANON: $ 1000000	**FECHA DE INICIACION:** 19 JUL 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: UN (01) AÑO	**DESTINACION:** COMERCIO

Entre la **INMOBILIARIA FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas Colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 DEL LIBRO 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **VESGA MORENO LUZ STELLA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA # 37.514.085 DE BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **CL. 31A # 26- 36 LOCAL 2 DEL CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **OFICINA DE ATENCIÓN PARA CONTROL DE PESO** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO.** Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **UN MILLON DE PESOS M/CTE ($1.000.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario**, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO:** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA",** si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte

por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del Indice de precios al consumidor (IPC) del año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al **IPC más 5 puntos (IPC + 5 Puntos)** del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a la condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, a comunicado **a EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARREDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del 19 JUL 2014 Vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: **1)** pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, **2)** abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, **3)** observar el reglamento de propiedad horizontal, **4)** conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, **5)** hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, **6)** informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, **7)** abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, **8)** pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, **9)** abstenerse de fijar avisos en el inmueble, **10)** abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR, 11)** reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, **12)** salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y **13)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR: 1)** eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, **2)** mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, **3)** de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, **4)** al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y **5)** las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, aseo, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas, aseo o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN LINEA TELEFONICA**. Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

DÉCIMA SEPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DECIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el cumplimiento tardío de las obligaciones no dinerarias a cargo del ARRENDATARIO, dentro de las que se encuentran, entre otras, la relativas a (i) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados; (ii) conservarlo en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal; (ii) abstenerse de adelantar mejoras o reformas en el inmueble, sin autorización previa de EL ARRENDADOR; (iv) abstenerse de fijar avisos en el inmueble; (v) abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble sin autorización previa de EL ARRENDADOR Y (vi) y las análogas que se desprendan del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres cánones de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora que se tratan los artículos 1594 y 1595 del Código civil. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación incumplida, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración. Así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **VESGA OSORIO GUSTAVO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 5.591.694 DE BARRANCABERMEJA, ESPINOSA PEÑUELA FABIAN ANDREI IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA # 11.439.525 DE FACATATIVA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO VESGA MORENO LUZ STELLA,** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **VESGA MORENO LUZ STELLA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula

vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SEXTA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR,** por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR,** las garantías o seguridades que éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1)** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2)** Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **3)** Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. **4)** Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO. 5)** Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

VIGESIMA NOVENA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: **1)** cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y **2)** cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO.** En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así deberá informárselo a **EL ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a seis meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA PRIMERA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales y la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CL. 31A # 26- 36 LOCAL 2 BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**

TRIGÉSIMA TERCERA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

CLAUSULA ADICIONAL: Dentro del valor del Canon de Arrendamiento se encuentra incluido el valor por concepto del servicio de Agua.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **12 de Julio de 2014**

VESGA MORENO LUZ STELLA
CC. # 37.514.085 DE BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

VESGA OSORIO GUSTAVO
CC. # 5.591.694 DE BARRANCABERMEJA
Dir. Resid: CL. 31 # 29-44 APTO 1004 EDIF BUCARAL
BUCARAMANGA
Tel. 6924965 - 3153834472
DEUDOR SOLIDARIO

ESPINOSA PEÑUELA FABIAN ANDREI
CC. # 11.439.525 DE FACATATIVA
Dir. Resid: CL. 29 # 23-46 T-2 APTO 1402
Tel. 6997854- 3208655267 FLORIDABLANCA
Dir. Comercial: HELICOL
Aeropuerto El Dorado Hangar 19 Int 3
BOGOTA Tel. 5940270
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

FINCAR INMOBILIARIA

Código: CIAL-33
Versión: 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA.**	**ARRENDATARIO:** **DIAZ MUJICA ANA MILENA**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CRA. 29 # 35-23 LOCAL # 2 EDIFICIO TORRES DE SANTA LUCIA BARRIO MEJORAS PUBLICAS**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$504.000** **$ 35.000**	**FECHA DE INICIACION:** 23 JUL 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (01) AÑO**	**DESTINACION:** **COMERCIO**

Entre **FINCAR LTDA.** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y # 012-2-IX-04 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificado con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **DIAZ MUJICA ANA MILENA IDENTIFICADO(A) CON CEDULA DE CIUDADANÍA No 37.615.846 EXPEDIDA EN PIEDECUESTA**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO** el inmueble ubicado en la **CR. 29 # 35-23 LOCAL # 2 EDIFICIO TORRES DE SANTA LUCIA BARRIO MEJORAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para local comercial en el que funcione el establecimiento de comercio **AGENCIA DE SEGUROS** destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos; y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en el mismo se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **EL ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO TERCERO**. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo los costos de trámites, planos, licencia de construcción y compensación de parqueaderos en el evento en que le sean exigidos; respecto de lo cual **EL ARRENDADOR** no tiene responsabilidad o injerencia alguna.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **QUINIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE MENSUALES ($504.000)**, el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del **primer (01) día de cada mes calendario,** cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** pagará también a **EL ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento y en las mismas condiciones en que se paga éste, el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO "IVA"**, si de acuerdo con la Ley está obligado a hacerlo. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO,** además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella **AL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arriendo vigente se reajustará automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precios al consumidor (IPC) de año calendario anterior, porcentaje que en ningún caso será inferior al Quince por ciento (15%) del precio que esté cancelando, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra, antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior, para acomodarse a las condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio, aún si **EL ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, ha comunicado a **EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si **EL ARRENDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del Arrendamiento es de **UN (01) AÑO,** contados a partir del 23 JUL 2014

Vencido el término inicial del contrato, este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a seis (6) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) entregará a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y, en consecuencia, hacer a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO,** a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.** Los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma de **TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE MENSUALES ($35.000)** por concepto de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR,** de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL **ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA – GOOD WILL. EL ARRENDATARIO no podrá pretender contra **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o "Good Will" o similares.

DÉCIMA SEXTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SÉPTIMA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, EL **ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que EL ARRENDADOR realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

DÉCIMA OCTAVA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA NOVENA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

VIGÉSIMA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA PRIMERA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a EL **ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a EL **ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA TERCERA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA CUARTA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración, así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA QUINTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **MUJICA SANTOS DOMITILA IDENTIFICADA CON CC # 28.400.757 EXPEDIDA EN SAN VICENTE DE CHUCURI,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO DIAZ MUJICA ANA MILENA** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos,

indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **ARRENDATARIO DIAZ MUJICA ANA MILENA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima segunda de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se** incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales

VIGÉSIMA SEXTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración e intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA SÉPTIMA - CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO** y los **CESIONARIOS** responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a avisar a **EL ARRENDADOR**, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes y a favor de **EL ARRENDADOR**, las garantías o seguridades que

éste exija. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple dichos requisitos o no presta las garantías solicitadas por **EL ARRENDADOR**, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear **EL ARRENDADOR** a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA OCTAVA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. 4) Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO**. 5) Cuando **EL PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

TRIGÉSIMA - CAUSALES QUE PERMITEN LA NO RENOVACIÓN DEL CONTRATO. En caso que el inmueble arrendado sea ocupado por **EL ARRENDATARIO** por dos años consecutivos, o más, y sea destinado a un mismo establecimiento de comercio, al vencimiento del plazo **EL ARRENDADOR** podrá negarse a la renovación del contrato en los siguientes casos: 1) cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere **EL ARRENDATARIO**, y 2) cuando se presente la necesidad de reconstruir el inmueble, o de repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **PARÁGRAFO**. En caso que **EL ARRENDATARIO** no esté interesado en la renovación del contrato, así

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIO

deberá informárselo a EL **ARRENDADOR**, mediante comunicación enviada a través del correo certificado, con una antelación no inferior a tres meses referida a la fecha prevista para el vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMA PRIMERA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

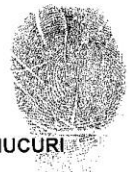
TRIGÉSIMA SEGUNDA - COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA TERCERA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **Calle 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y **EL ARRENDATARIO** en la **CRA. 29 # 35-23 LOCAL # 2 EDIFICIO TORRES DE SANTA LUCIA DEL BARRIO MEJORAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y CR. 23 # 30-25 APTO 104 TR-7 CONJUNTO CAJASAN PARQUE CONDOMINIO BARRIO ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

TRIGÉSIMA CUARTA- VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los **VEINTIDOS DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2.014**

DIAZ MUJICA ANA MILENA
CC. # 37.615.846 EXPEDIDA EN PIEDECUESTA
ARRENDATARIO



MUJICA SANTOS DOMITILA
CC. # 28.400.757 EXPEDIDA EN SAN VICENTE DE CHUCURI
DIR. RESID.: DIAG. 105 # 27-39 TR-3 APTO 302
CONJUNTO RESIDENCIAL LA CALLEJA – BARRIO PROVENZA
TEL: 317-7350169 – BUCARAMANGA
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA.
Nit. 890.201.721-4
ARENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares.

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **FORERO REYES LILIANA**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CR. 21 # # 158-65 TR. 3 APTO 801 CONJ. RESID. TAYRONA I** **BARRIO : CAÑAVERAL**	**MUNICIPIO:** **FLORIDABLANCA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 850.000** **$ 187.000**	**FECHA DE INICIACION:** 24 JUL 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **FORERO REYES LILIANA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 52.515.758 - EXPEDIDA EN BOGOTA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO,** se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CR. 21 # # 158-65 TR. 3 APTO 801 CONJ. RESID. TAYRONA I BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($850.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO**. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contado (s) a partir del 24 JUL 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de EL **ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) eentregar a EL **ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de EL **ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para **EL ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que EL **ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma **CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS MCTE MENSUALES ($187.000)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea

de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR.**

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **CASELLES ALVAREZ OSCAR ALBERTO IDENTIFICADO CON C.C No. 13.716.223 DE BUCARAMANGA, FORERO ESGUERRA HERNANDO IDENTIFICADO CON C.C. No. 17.151.027 DE BOGOTA REPRESENTADO POR REYES DIAZ MYRIAM IDENTIFICADA CON C.C. No. 41.556.810 DE BOGOTA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO FORERO REYES LILIANA** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

FORERO REYES LILIANA y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y** se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de EL **ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CR. 21 # # 158-65 TR. 3 APTO 801 CONJ. RESID. TAYRONA I BARRIO CAÑAVERAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**

TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **22 de Julio de 2014**

FORERO REYES LILIANA
CC. # 52.515.758 - EXPEDIDA EN BOGOTA
ARRENDATARIO

CASELLES ALVAREZ OSCAR ALBERTO
CC. # 13.716.223 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CR. 48 # 63-21 APTO 202
BUCARAMANGA
TEL. 6040053-3168774009
DIR. CIAL: METROLINEA S.A.
AUT. # 86-30 ESTACION BUCARAMANGA
TEL. 6313535
DEUDOR SOLIDARIO

FORERO ESGUERRA HERNANDO
CC. # 17.151.027 EXPEDIDA EN BOGOTA
DIR. RES: CR. 54B BIS # 174A-21
BOGOTA
TEL. 4773138-3015772309
REPRESENTADO POR
REYES DIAZ MYRIAM
CC. # 41.556.810 EXPEDIDA EN BOGOTA
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CONTRATO DE MANDATO

CÓDIGO: CIALF-10	VERSIÓN: 6

Entre los que el presente documento suscribe como contratante _____ **identificado con C.C N°** _____ **de** _____ quien(es) en el curso de este contrato se llamará(n) **EL MANDANTE**, por una parte; y **ESTHER ARIZA DE RUEDA** vecino de Bucaramanga, identificado con **CC. 27.937.295** expedida en Bucaramanga, quien en el presente contrato procede en su calidad de Representante Legal de **FINCAR LTDA** domiciliada en Bucaramanga, quien en este contrato se denominará el **ADMINISTRADOR** por la otra, se ha celebrado el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, del bien inmueble que a continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. - EL MANDANTE** entrega y autoriza al **ADMINISTRADOR** para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo DEL MANDANTE, **UN INMUEBLE** situado en la _____ _____ **DEL MUNICIPIO DE** _____ Adquirido mediante escritura N° _____ de la Notaria _____ de - _____. Matrícula Inmobiliaria (s) No. _____ cuyos linderos y descripción general se anexa en las hojas adjuntas a este contrato y hacen parte del mismo. **SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR**. - **EL MANDANTE** faculta especialmente al **ADMINISTRADOR**, para: **a)** Anunciar por cuenta del **MANDANTE** y en la forma en que lo considere más conveniente, el inmueble de que trata el presente contrato; **b)** Fijar libremente los cánones y reajustes de arrendamiento, de acuerdo con la ley y salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**; de igual forma EL MANDANTE se abstendrá de llegar a acuerdos que modifiquen cánones, formas de pago, o el contrato en general, sin la previa aceptación de EL ADMINISTRADOR y la correspondiente modificación escrita en el contrato de arrendamiento suscrito entre del ADMINISTRADOR y el arrendatario. **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas; **d)** A recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos y entregarlos al **MANDANTE** mensualmente o seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de los honorarios que corresponde al **ADMINISTRADOR**, según se expresa más adelante y de los gastos que ésta haya efectuado por cuenta del **MANDANTE**; **e)** Pagar por cuenta del **MANDANTE**, el valor correspondiente al impuesto al valor agregado I.V.A, sobre la comisión y los servicios prestados que en el desarrollo de éste lo causen; **f)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los impuestos prediales y complementarios que graven el(os) inmueble(s), siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice su pago y haga entrega al **ADMINISTRADOR** de la liquidación oficial para su pago o el último recibo de pago; **g)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** durante el período que dure el inmueble desocupado las facturas de los servicios de energía, acueducto, teléfono, gas, cuotas de administración; siempre y cuando se haga entrega oportuna al

ADMINISTRADOR de la provisión respectiva que garanticen su cancelación; **h)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios en los casos específicos de incumplimiento del contrato de arrendamiento, entendiéndose esta obligación hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, a menos que el incumplimiento sea la mora en el pago del canon y el contrato estuviese amparado por la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; i)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios por expresa solicitud escrita del **MANDANTE**, efectuando el **ADMINISTRADOR** los trámites legales necesarios, de acuerdo a las normas vigentes, hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, aún en el evento de haber tomado el **MANDANTE** la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; j)** Efectuar por cuenta del **MANDANTE** todas aquellas reparaciones que autorice el **MANDANTE** para que aseguren el uso y disfrute del inmueble en los términos del contrato y las locativas que el **ADMINISTRADOR** juzgue conveniente para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades competentes, ~~siempre y cuando se haga entrega oportuna al **ADMINISTRADOR** de la provisión respectiva que garanticen su cancelación o salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**;~~ **k)** En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, ascensoristas, aseadores, etc., **EL MANDANTE** autoriza expresamente por escrito al **ADMINISTRADOR**, para que los contrate a nombre y bajo exclusiva responsabilidad del **MANDANTE,** quien tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales; siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice los pagos; igualmente se advierte que **EL ADMINISTRADOR NO** responde al **MANDANTE** por ningún tipo de robo, hurto, daño o faltante que puedan ocurrir al bien durante el período que dure el inmueble desocupado. **l)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los valores vigentes correspondientes a **LA FIANZA O PRIMA DE SEGURO** de arrendamiento, servicios o de cuotas de administración de la propiedad horizontal, en el evento en que el **MANDANTE** lo haya tomado, descontándola del primer canon de arrendamiento. En el evento que la Compañía Aseguradora o de Fianza, cancele en forma unilateral las pólizas o fianzas que ampara los cánones de arrendamiento y servicios, queda entendido que el seguro o fianza dejará de ser efectivo, y por lo tanto se suspenderá el pago de las tasas. **PARAGRAFO: En caso de modificación en el porcentaje de las tarifas por fianza o prima de seguros, dicho valor será asumido por el MANDANTE. m)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los avisos publicitarios en que incurra el **ADMINISTRADOR** en la promoción del inmueble. **n)** Pagar por cuenta del **MANDANTE,** las multas, intereses, cuotas ordinarias y extraordinarias originadas por el régimen de propiedad horizontal, gastos judiciales y extrajudiciales, honorarios a profesionales que intervengan en procesos administrativos o judiciales y demás pagos efectuados en desempeño del presente contrato; **ñ)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los reajustes de las matrículas cuando las empresas de prestación de los

servicios le cambien su categoría y demás servicios públicos cuando no correspondan al arrendatario, siempre y cuando se haga entrega oportuna al **ADMINISTRADOR** de la provisión respectiva que garanticen su cancelación o salvo instrucciones escritas del **MANDANTE. o) El MANDANTE** es conocedor y acepta que **EL ADMINISTRADOR** no asistirá a las reuniones ordinarias o extraordinarias que se celebren en los inmuebles que se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal, mientras éste tenga bajo su administración el(los) inmueble(s) descrito(s) en este contrato. **PARAGRAFO: EL MANDANTE** autoriza irrevocablemente al **ADMINISTRADOR** para deducir de los arrendamientos, los rubros a que se refiere esta cláusula. **TERCERA: FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS. - a) EL MANDANTE** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar anualmente la fianza o póliza colectiva para garantizar el pago de los arrendamientos equivalente hoy al (2 %) del valor del canon mensual de arrendamiento y pagadera por anualidades anticipadas, **b) EL MANDANTE (SI__) O NO (__)** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar anualmente la fianza o póliza colectiva para garantizar el pago de los anexos de los servicios públicos por la suma total de **($1.000.000.00)** solo si tienen medidores Independientes. **c) EL MANDANTE** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar anualmente la fianza o póliza colectiva para garantizar el pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal del inmueble equivalente hoy al (2 %) del valor de la administración actual del inmueble y pagadero por anualidades anticipadas. El valor de fianza(s) o prima(s) correspondientes serán deducidas al **MANDANTE** una vez contratada por el **ADMINISTRADOR.** La(s) fianza(s) o pólizas en mención tendrán su vigencia durante el término del contrato y sus prórrogas, salvo determinación en contrario que adopten las respectivas compañías de fianza o seguros, evento en el cual se suspenderá el cargo de la(s) fianza(s) o prima(s) correspondientes y se informará tal hecho al **MANDANTE. PARAGRAFO:** En el evento en que el **MANDANTE** no hubiera contratado la(s) Fianza(s) o póliza(s), **EL ADMINISTRADOR** no asume responsabilidad alguna por los pagos que deban efectuar los arrendatarios, por concepto de servicios públicos, cuotas de administración de propiedad horizontal, reconexiones o reinstalaciones, cánones de arrendamiento, pero procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes. En ningún caso responderá por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble, ni por los faltantes de muebles y accesorios que pertenezcan al mismo; ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, y dará noticia de tales circunstancias al **MANDANTE** dentro de los tres (3) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial. **CUARTA: a**) **EL ADMINISTRADOR** se compromete a rendir al **MANDANTE,** mensualmente una cuenta detallada de los cánones de arrendamiento recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que se hubiesen efectuado en este período. Esta cuenta se entregará al MANDANTE a partir del quinto días hábil de cada mes y si, pasados quince (15) días desde la fecha en que el **ADMINISTRADOR** entregue el extracto de cuentas sin observaciones alguna de parte del **MANDANTE,** se entenderá aprobado por éste. **b)** A tramitar ante la Compañía Aseguradora o de Fianza el pago de los siniestros que ocurran. **c)** A pagar

mensualmente el valor de los cánones de arrendamiento hasta el día en que el arrendatario tenga ocupado el inmueble objeto del presente contrato, así: **1)** En los contratos de inmuebles con Fianza o Seguro de arrendamiento, el pago se efectuará los 5 primeros dias habiles de cada mes siguiente al causado. **2)** En los contratos de inmuebles sin Fianza o Seguro de arrendamiento el pago se hará 2 días hábiles, después de la fecha en que el arrendatario cancele efectivamente el valor del arrendamiento. **QUINTA: REMUNERACIÓN.** - **EL MANDANTE** se compromete a pagar mensualmente al **ADMINISTRADOR** por concepto de Administración una comisión equivalentes al 8% más I.V.A del valor de los arrendamientos recaudados mensualmente o la tarifa vigente establecida por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander. Así mismo se compromete a pagar una comisión equivalente al 5% más I.V.A del valor de la administración recaudada mensualmente, por realizar el pago directamente a la copropiedad. Por los servicios adicionales que se le presten diferente a la Administración pagará el **MANDANTE** unos honorarios de acuerdo con las tarifas establecidas por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y autoriza irrevocablemente al **ADMINISTRADOR** para deducirlo mensualmente del valor de los arrendamientos. **SEXTA:** Este contrato tiene carácter de exclusividad y el término inicial de duración del mismo es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha del presente documento y a su vencimiento se prorrogará en forma indefinida y podrá darse por terminado de acuerdo con las causales de terminación del mandato, artículo 2189 del CC., únicamente a los sesenta (60) días contados desde la fecha en que alguna de las partes comunique a la otra por escrito su deseo de darlo por terminado. En cualquier caso el **MANDANTE** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que el **ADMINISTRADOR**, haya pactado en desarrollo del presente contrato. **PARAGRAFO:** Cuando **EL MANDANTE** solicite la entrega del inmueble por cualquier causal diferente a la mora, (para su propia habitación, negocio, construcción, etc.) **EL ADMINISTRADOR** procederá a dar el aviso al arrendatario indicándole que el contrato de arriendo no se prorrogará y que deberá entregarlo a su vencimiento. **EL MANDANTE** manifiesta que ha sido informado de la necesidad de constituir la garantía de cumplimiento, o solicitar los desahucios, los cuales se harán de conformidad con la Ley vigente aplicable; para dar cumplimiento a lo anterior **EL MANDANTE** avisará AL **ADMINISTRADOR** por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del término legal (vivienda urbana: 4 meses, comercio: 7 meses). Si el contrato ya hubiere cumplido su plazo inicial, y el arrendatario, acatando el requerimiento del **MANDANTE**, procediere a desocuparlo y entregarlo, **EL ADMINISTRADOR** lo recibirá y lo pondrá a órdenes de **EL MANDANTE**, quien se obliga a recibirlo sin consideración de las eventuales prórrogas tácitas a que hubiere lugar. PARAGRAFO SEGUNDO: El MANDANTE autoriza al ADMINISTRADOR para que si el inmueble es requerido por el MANDANTE al vencimiento del contrato, éste autoriza al MANDANTE para que lo reciba antes del vencimiento y sin lugar a indemnización a favor de ninguna de las partes. SEPTIMA: Si el MANDANTE se viere obligado a iniciar proceso de restitución de inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán a cargo del MANDANTE los honorarios que tal gestión demande.

Así mismo, si la iniciativa de los procesos proviene del MANDANTE, éste pagará los correspondientes honorarios, siendo de su cargo las costa a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR en caso de una eventual pérdida del proceso. De igual forma, estará a cargo del MANDANTE cualquier indemnización que deba pagarse por razón de su incumplimient respecto de las obligaciones generadas por la terminación del contrato de arrendamiento. **OCTAVA:** En caso de que a la cancelación de este contrato por parte del **MANDANTE**, estuviera vigente uno o más contratos de arrendamiento sobre el inmueble, el **MANDANTE** reconocerá y pagará al **ADMINISTRADOR**, las comisiones que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento del contrato de arrendamiento o el de sus prórrogas. Igualmente en el caso de la venta del inmueble o cuando se produzca cambio de administración. **NOVENA:** Si el inmueble objeto de arrendamiento tuviese opción de compra y durante el desarrollo del presente contrato se efectuare la misma por parte del arrendatario, **EL MANDANTE** reconocerá **AL ADMINISTRADOR** una comisión correspondiente al ___% y correrá con los gastos respectivos al trámite de la venta. **PARAGRAFO:** Si el inmueble no tenia opción de compra al inicio del contrato pero **EL MANDANTE** encarga al **ADMINISTRADOR**, en forma verbal o escrita la venta del inmueble y esta operación es efectuada, **EL MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** una comisión del 3%. **DECIMA:** Si en desarrollo de este contrato quedara en algún mes un saldo a cargo del **MANDANTE** y a favor del **ADMINISTRADOR**, este contrato se considerará prorrogado, aún cuando el **MANDANTE** haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto dicho saldo a cargo del **MANDANTE** esté totalmente cubierto con sus intereses. Si fuere el **ADMINISTRADOR** quien deseare dar por terminado el contrato, una vez vencido el término de sesenta (60) días contados desde que haya dado aviso escrito al **MANDANTE,** cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. Si por cualquier circunstancia resultare un saldo insoluto a favor del **ADMINISTRADOR** y a cargo del **MANDANTE**, por causa de la gestión del presente contrato, dicho valor será pagado por el **MANDANTE**, a la sola presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. **DECIMA PRIMERA: RESPONSABILIDADES DEL MANDANTE. - a**) **EL MANDANTE** asume toda responsabilidad por los reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado del inmueble arrendado o por las fallas o deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir al **ADMINISTRADOR** todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales dentro de los cinco (5) días siguientes de la presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. También estará a cargo del **MANDANTE** cualquier indemnización que debe pagarse por el incumplimiento del **MANDANTE** de las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento**. b) EL MANDANTE** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes; así mismo, **EL MANDANTE** se obliga a suministrar al **ADMINISTRADOR** en forma fidedigna todos los datos sobre la titulación del inmueble, como de otros que permitan ofertarlo sin incurrir en aquellas que no correspondan con la realidad, tales como: capacidad eléctrica instalada (monofásica, trifilar, trifásica) servicios

instalados, restricciones de uso, defectos conocidos sobre cañerías, desagües, etc. Así mismo, es obligación del **MANDANTE** aportar al **ADMINISTRADOR** al momento de la presente consignación, fotocopia de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y cualquier otra reglamentación que opere en los inmuebles sometidos a este régimen. DECIMA SEGUNDA: **EL CONSIGNANTE se obliga a mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, funcionamiento de servicios, higiene y aseo que sean compatibles con el fin para el cual se va a dar en arriendo, por ello, asume toda la responsabilidad frente a los reclamos de los arrendatarios, originados por el mal estado, por fallas, y por las deficiencias en la construcción del inmueble objeto de arrendamiento. PARAGRAFO:** Si se presentaren daños en el inmueble dado en consignación, provenientes de una causa externa, y que amenace la estabilidad del mismo, impida su arriendo, o ponga en peligro los bienes o la vida de los arrendatarios y les impida el uso normal del inmueble, **EL ADMINISTRADOR** le comunicará por escrito o telefónicamente a **EL MANDANTE,** quien deberá dentro de los cinco (5) días calendario siguientes expresar: a) Si autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para que contrate la ejecución de la reparación; o, b) Si él mismo realizará la obra a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes. Si al término de este plazo (5 días calendario), **EL ADMINISTRADOR** no ha recibido comunicación alguna de **EL MANDANTE**, manifestando su conformidad o reparo, **EL ADMINISTRADOR** tiene las opciones de: a) Ejecutar las obras necesarias y cargar su valor a **EL MANDANTE**; b) Exonerarse de hacerlas, sin que esta actitud pueda entenderse como negligente o, c) Recibir el inmueble sin lugar a indemnización a favor **EL MANDANTE**. **DÉCIMA TERCERA: Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato EL MANDANTE decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión al ADMINISTRADOR por escrito y cancelar además de los gastos en que haya incurrido de acuerdo a la cláusula SEGUNDA de este documento, una suma equivalente al 10% del valor del canon acordado. PARAGRAFO:** Si en desarrollo del presente mandato, **EL ADMINISTRADOR** hubiere adquirido compromisos de arriendo sobre el inmueble dado en consignación, **EL MANDANTE** se obliga a respetar estas gestiones y no desautorizar los contratos o compromisos ya adquiridos. En caso de no permitir al **ADMINISTRADOR** la entrega del inmueble al futuro arrendatario, **EL MANDANTE** asumirá la responsabilidad e indemnizaciones que deban pagarse al arrendatario fallido, por los perjuicios causados. **DÉCIMA CUARTA:** En caso de producirse la falta absoluta del propietario del bien inmueble objeto de administración, **EL ADMINISTRADOR** queda facultado para retener las rentas hasta tanto la Autoridad Competente disponga el destino de los dineros, o se allegue el Certificado de Libertad y Tradición a través del cual se demuestre la(s) persona(s) a quien(es) le(s) fue adjudicada la propiedad del bien. **DECIMA QUINTA:** En caso de enajenación de los inmuebles durante la vigencia del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrados por **EL ADMINISTRADOR, EL MANDANTE** se obliga a imponer al adquiriente la obligación de respetar tales contratos hasta su vencimiento. En caso contrario, asumirá el valor de los perjuicios o indemnizaciones que legalmente

puede reclamar él o los arrendatarios al **ADMINISTRADOR.**: **DECIMA SEXTA:** El presente contrato no implica para el **ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por reparaciones o servicios públicos, cuotas de administración y demás gastos que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes. En el caso de servicios públicos, cuotas de administracion de propiedad horizontal y reparaciones dejadas de pagar por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, el **ADMINISTRADOR** atenderá el cobro extrajudicial, previo pago por parte del **MANDANTE** de las facturas correspondientes; en caso de existir el seguro o Fianza de servicios y/o Fianza de administración de propiedad horizontal, se efectuará el pago de éstos hasta el monto asegurado o afianzados, cinco (5) días hábiles después de que la compañía Aseguradora o de Fianza haga el reembolso, para lo cual el **MANDANTE** deberá presentar previamente los recibos debidamente cancelados con sus respectivas constancias de pago de cada empresa al **ADMINISTRADOR**. Para obtener el reembolso de estos dineros se debe hacer el pago dentro del plazo estipulado por la compañía de fianza o la compañía aseguradora. **DÉCIMA SEPTIMA:** En caso de que el arrendatario termine unilateralmente el contrato de arrendamiento aduciendo y probando que el mismo no es apto para la vivienda humana o para el funcionamiento del establecimiento de comercio autorizado, **EL MANDANTE** autoriza que el inmueble sea recibido, sin causarse indemnización alguna. Además **EL MANDANTE** deja indemne a **EL ADMINISTRADOR**, de todo perjuicio que el arrendatario adujere haber sufrido por daños presentados en el inmueble que impidieran u obstruyeran su uso y goce. Así mismo de las limitaciones en el disfrute del inmueble causadas por parte de terceros que alegaren derechos sobre el inmueble, o por actuaciones judiciales que le privaren de la tenencia o del disfrute del mismo. **DECIMA OCTAVA:** El **ADMINISTRADOR** pagará al **MANDANTE** que ha tomado la **FIANZA O SEGURO** los arrendamientos hasta el día en que el inmueble este ocupado y no cancelará ningún tipo de indemnización al **MANDANTE**, ni en el evento en que el inmueble sea entregado antes de vencerse su término inicial o el de su prórroga. **DÉCIMA NOVENA:** EL **ADMINISTRADOR** tendrá derecho preferencial para destinar el producto neto de lo(s) Arrendamientos a la cancelación de cualquier suma que exista a su favor y a cargo del **MANDANTE** y en todo caso tiene el derecho de retención. **VIGESIMA**: En ningún caso EL ADMINISTRADOR será responsable por hurtos o daños que puedan recaer sobre el inmueble de que trata este contrato, se hallare o no deshabitado. **VIGESIMA PRIMERA:** Cuando el **MANDANTE** directamente y sin intervención del **ADMINISTRADOR**, entregaren o recibieren del inquilino el inmueble que se consigna en **ADMINISTRACIÓN**, exonera al **ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio que reciban por estos hechos. **VIGESIMA SEGUNDA:** Si el inmueble fuere desocupado por los arrendatarios después de vencido el término inicial del contrato de arrendamiento, no habrá lugar a indemnizacion alguna. Si el inmueble es desocupado durante el termino inicial del arrendamiento el **MANDANTE** autoriza al administrador para que llegado el caso negocie con los

arrendatarios el valor de la indemnizacion prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendameinto o los exonere, y su pago sólo se hamanterá efectivo en el momento en que sea recibido por el administrador y únicamente por el monto recaudado, descontando la respectiva comisión e iva del 16%. **VIGESIMA TERCERA:** El **MANDANTE** asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en la congelación de arrendamientos o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia El **ADMINISTRADOR** fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, El **MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes al **ADMINISTRADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva de la autoridad competente. **CLAUSULA ADICIONAL: Como quiera que el mandante en este contrato lo conforman más de una persona, se conviene designar a _____ como vocero de la parte mandante.** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que diera lugar el presente contrato, las partes determinan como domicilio civil la ciudad de Bucaramanga**.** En constancia se firma en **Bucaramanga a los _____ dias del mes de _____ de 2014 .**

EL ADMINISTRADOR
NIT. # 890.201.721-4

EL MANDANTE
CC. # _____De _____

FINCAR INMOBILIARIA

CONTRATO DE MANDATO

CÓDIGO: CIALF-10	VERSIÓN: 6

Entre los que el presente documento suscribe como contratante **xxxxxxxxxxxxxXXXXXXXXXXX identificado con C.C N° xxxxxxxxxxxxx de xxxxxxxxxxxxxx** quien(es) en el curso de este contrato se llamará(n) **EL MANDANTE**, por una parte; y **ESTHER ARIZA DE RUEDA** vecino de Bucaramanga, identificado con **CC. 27.937.295** expedida en Bucaramanga, quien en el presente contrato procede en su calidad de Representante Legal de **FINCAR LTDA** domiciliada en Bucaramanga, quien en este contrato se denominará el **ADMINISTRADOR** por la otra, se ha celebrado el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, del bien inmueble que a continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. - EL MANDANTE** entrega y autoriza al **ADMINISTRADOR** para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo DEL MANDANTE, **UN INMUEBLE** situado en la **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx DEL MUNICIPIO DE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** Adquirido mediante escritura N° **xxxxxxxxx** de la Notaria **xxxxxxxxxxxx** de BUCARAMANGA. Matrícula Inmobiliaria (s) No. **xxxxxxxxxxxxxx** cuyos linderos y descripción general se anexa en las hojas adjuntas a este contrato y hacen parte del mismo. **SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR**. - **EL MANDANTE** faculta especialmente al **ADMINISTRADOR**, para: **a)** Anunciar por cuenta del **MANDANTE** y en la forma en que lo considere más conveniente, el inmueble de que trata el presente contrato; **b)** Fijar libremente los cánones y reajustes de arrendamiento, salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**. **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas; **d)** A recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos y entregarlos al **MANDANTE** mensualmente o seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de los honorarios que corresponde al **ADMINISTRADOR**, según se expresa más adelante y de los gastos que ésta haya efectuado por cuenta del **MANDANTE**; **e)** Pagar por cuenta del **MANDANTE**, el valor correspondiente al impuesto al valor agregado I.V.A, sobre la comisión y los servicios prestados que en el desarrollo de éste lo causen; **f)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los impuestos prediales y complementarios que graven el(os) inmueble(s), siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice su pago y haga entrega al **ADMINISTRADOR** de la liquidación oficial para su pago o el último recibo de pago; **g)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** durante el período que dure el inmueble desocupado las facturas de los servicios de energía, acueducto, teléfono, gas, cuotas de administración; siempre y cuando se haga entrega oportuna al **ADMINISTRADOR** de la provisión respectiva que garanticen su cancelación; **h)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios en los casos específicos de incumplimiento del contrato de arrendamiento, entendiéndose esta obligación hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, a menos que el incumplimiento sea la mora en el pago del canon y el contrato estuviese amparado por la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; i)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios por expresa solicitud escrita del **MANDANTE**, efectuando el **ADMINISTRADOR** los trámites legales necesarios, de acuerdo a las normas vigentes, hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, aún en el evento de haber tomado el **MANDANTE** la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; j)** Efectuar por cuenta del **MANDANTE** todas aquellas reparaciones que autorice el **MANDANTE** para que aseguren el uso y disfrute del inmueble en los términos del contrato y las locativas que el **ADMINISTRADOR** juzgue conveniente para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades, siempre y cuando se haga entrega oportuna al **ADMINISTRADOR** de la provisión respectiva que garanticen su cancelación o salvo instrucciones escritas del **MANDANTE; k)** En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, ascensoristas, aseadores, etc., **EL MANDANTE** autoriza expresamente por escrito al **ADMINISTRADOR**, para que los contrate a nombre y bajo exclusiva responsabilidad del **MANDANTE,** quien tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales; siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice los pagos; igualmente se advierte que **EL ADMINISTRADOR NO** responde al **MANDANTE** por ningún tipo de robo, hurto, daño o faltante que puedan ocurrir al bien durante el período que dure el inmueble desocupado. **l)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los valores vigentes correspondientes a **LA FIANZA O PRIMA DE SEGURO** de arrendamiento,

servicios o de cuotas de administración de la propiedad horizontal, en el evento en que el **MANDANTE** lo haya tomado, descontándola del primer canon de arrendamiento. En el evento que la Compañía Aseguradora o de Fianza, cancele en forma unilateral las pólizas o fianzas que ampara los cánones de arrendamiento y servicios, queda entendido que el seguro o fianza dejará de ser efectivo, y por lo tanto se suspenderá el pago de las tasas. **PARAGRAFO: En caso de modificación en el porcentaje de las tarifas por fianza o prima de seguros, dicho valor será asumido por el MANDANTE. m)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los avisos publicitarios en que incurra el **ADMINISTRADOR** en la promoción del inmueble. **n)** Pagar por cuenta del **MANDANTE,** las multas, intereses, cuotas ordinarias y extraordinarias originadas por el régimen de propiedad horizontal, gastos judiciales y extrajudiciales, honorarios a profesionales que intervengan en procesos administrativos o judiciales y demás pagos efectuados en desempeño del presente contrato; **ñ)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los reajustes de las matrículas cuando las empresas de prestación de los servicios le cambien su categoría y demás servicios públicos cuando no correspondan al arrendatario, siempre y cuando se haga entrega oportuna al **ADMINISTRADOR** de la provisión respectiva que garanticen su cancelación o salvo instrucciones escritas del **MANDANTE. PARAGRAFO PRIMERO: EL MANDANTE** autoriza irrevocablemente al **ADMINISTRADOR** para deducir de los arrendamientos, los rubros a que se refiere esta cláusula. **TERCERA: FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS. - a) EL MANDANTE** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar anualmente la fianza o póliza colectiva para garantizar el pago de los arrendamientos equivalente hoy al (2 %) del valor del canon mensual de arrendamiento y pagadera por anualidades anticipadas, **b) EL MANDANTE (SI_X_) O NO (__)** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar anualmente la fianza o póliza colectiva para garantizar el pago de los anexos de los servicios públicos por la suma total de **($1.000.000.00)** solo si tienen medidores Independientes. **c) EL MANDANTE** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar anualmente la fianza o póliza colectiva para garantizar el pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal del inmueble equivalente hoy al (2 %) del valor de la administración actual del inmueble y pagadero por anualidades anticipadas. El valor de fianza(s) o prima(s) correspondientes serán deducidas al **MANDANTE** una vez contratada por el **ADMINISTRADOR.** La(s) fianza(s) o pólizas en mención tendrán su vigencia durante el término del contrato y sus prórrogas, salvo determinación en contrario que adopten las respectivas compañías de fianza o seguros, evento en el cual se suspenderá el cargo de la(s) fianza(s) o prima(s) correspondientes y se informará tal hecho al **MANDANTE. PARAGRAFO:** En el evento en que el **MANDANTE** no hubiera contratado la(s) Fianza(s) o póliza(s), **EL ADMINISTRADOR** no asume responsabilidad alguna por los pagos que deban efectuar los arrendatarios, por concepto de servicios públicos, cuotas de administración de propiedad horizontal, reconexiones o reinstalaciones, cánones de arrendamiento, pero procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes. En ningún caso responderá por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble, ni por los faltantes de muebles y accesorios que pertenezcan al mismo; ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, y dará noticia de tales circunstancias al **MANDANTE** dentro de los tres (3) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial. **CUARTA: a**) **EL ADMINISTRADOR** se compromete a rendir al **MANDANTE,** mensualmente una cuenta detallada de los cánones de arrendamiento recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que se hubiesen efectuado en este período; **b)** A tramitar ante la Compañía Aseguradora o de Fianza el pago de los siniestros que ocurran. Pasados quince (15) días desde la fecha en que el **ADMINISTRADOR** envíe el extracto de cuentas sin observaciones alguna de parte del **MANDANTE,** se entenderá aprobado por éste. **c)** A pagar mensualmente el valor de los cánones de arrendamiento hasta el día en que el arrendatario tenga ocupado el inmueble objeto del presente contrato, así: **1)** En los contratos de inmuebles con Fianza o Seguro de arrendamiento, el pago se efectuará los 5 primeros dias habiles de cada mes siguiente al causado. **2)** En los contratos de inmuebles sin Fianza o Seguro de arrendamiento el pago se hará 2 días hábiles, después de la fecha en que el arrendatario cancele efectivamente el valor del arrendamiento. **QUINTA: REMUNERACIÓN. - EL MANDANTE** se compromete a pagar mensualmente al **ADMINISTRADOR** por concepto de Administración una comisión equivalentes al 8% más I.V.A del valor de los arrendamientos recaudados mensualmente o la tarifa vigente establecida por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander. Así mismo se compromete a pagar una comisión equivalente al 5% más I.V.A del valor de la administración recaudada mensualmente, por realizar el pago directamente a la copropiedad. Por los servicios adicionales que se le presten diferente a la

Administración pagará el **MANDANTE** unos honorarios de acuerdo con las tarifas establecidas por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y autoriza irrevocablemente al **ADMINISTRADOR** para deducirlo mensualmente del valor de los arrendamientos. **SEXTA DURACIÓN:** Este contrato tiene carácter de exclusividad y el término inicial de duración del mismo es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha del presente documento y a su vencimiento se prorrogará en forma indefinida y podrá darse por terminado de acuerdo con las causales de terminación del mandato, artículo 2189 del CC., únicamente a los sesenta (60) días contados desde la fecha en que alguna de las partes comunique a la otra por escrito su deseo de darlo por terminado. En cualquier caso el **MANDANTE** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que el **ADMINISTRADOR**, haya pactado en desarrollo del presente contrato. **SÉPTIMA:** En caso de que a la cancelación de este contrato por parte del **MANDANTE**, estuviera vigente uno o más contratos de arrendamiento sobre el inmueble, el **MANDANTE** reconocerá y pagará al **ADMINISTRADOR**, las comisiones que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento del contrato de arrendamiento o el de sus prórrogas. Igualmente en el caso de la venta del inmueble o cuando se produzca cambio de administración. **OCTAVA:** Si en desarrollo de este contrato quedara en algún mes un saldo a cargo del **MANDANTE** y a favor del **ADMINISTRADOR**, este contrato se considerará prorrogado, aún cuando el **MANDANTE** haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto dicho saldo a cargo del **MANDANTE** esté totalmente cubierto con sus intereses. Si fuere el **ADMINISTRADOR** quien deseare dar por terminado el contrato, una vez vencido el término de sesenta (60) días contados desde que haya dado aviso escrito al **MANDANTE,** cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. Si por cualquier circunstancia resultare un saldo insoluto a favor del **ADMINISTRADOR** y a cargo del **MANDANTE**, por causa de la gestión del presente contrato, dicho valor será pagado por el **MANDANTE**, a la sola presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. **NOVENA: RESPONSABILIDADES DEL MANDANTE. - a**) **EL MANDANTE** asume toda responsabilidad por los reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado del inmueble arrendado o por las fallas o deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir al **ADMINISTRADOR** todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales dentro de los cinco (5) días siguientes de la presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. También estará a cargo del **MANDANTE** cualquier indemnización que debe pagarse por el incumplimiento del **MANDANTE** de las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento**. b) EL MANDANTE** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes. **DÉCIMA: Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato EL MANDANTE decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión al ADMINISTRADOR por escrito y cancelar además de los gastos en que haya incurrido de acuerdo a la cláusula SEGUNDA de este documento, una suma equivalente al 10% del valor del canon acordado. DÉCIMA PRIMERA:** El presente contrato no implica para el **ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por reparaciones o servicios que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes. En el caso de servicios públicos, cuotas de administracion de propiedad horizontal y reparaciones dejadas de pagar por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, el **ADMINISTRADOR** atenderá el cobro extrajudicial, previo pago por parte del **MANDANTE** de las facturas correspondientes; en caso de existir el seguro o Fianza de servicios y/o Fianza de administración de propiedad horizontal, se efectuará el pago de éstos hasta el monto asegurado o afianzados, cinco (5) días hábiles después de que la compañía Aseguradora o de Fianza haga el reembolso, para lo cual el **MANDANTE** deberá presentar previamente los recibos debidamente cancelados con sus respectivas constancias de pago de cada empresa al **ADMINISTRADOR**. Para obtener el reembolso de estos dineros se debe hacer el pago dentro del plazo estipulado por la compañía de fianza o la compañía aseguradora. **DÉCIMA SEGUNDA :** El **ADMINISTRADOR** pagará al **MANDANTE** que ha tomado la **FIANZA O SEGURO** los arrendamientos hasta el día en que el inmueble este ocupado y no cancelará ningún tipo de indemnización al **MANDANTE**, ni en el evento en que el inmueble sea entregado antes de vencerse su término inicial o el de su prórroga. **DÉCIMA TERCERA:** EL **ADMINISTRADOR** tendrá derecho preferencial para destinar el producto neto de lo(s) Arrendamientos a la cancelación de cualquier suma que exista a su favor y a cargo del **MANDANTE** y en todo caso tiene el derecho de retención. **DÉCIMA CUARTA:** Cuando el

MANDANTE directamente y sin intervención del **ADMINISTRADOR**, entregaren o recibieren del inquilino el inmueble que se consigna en **ADMINISTRACIÓN**, exonera al **ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio que reciban por estos hechos. **DECIMA QUINTA:** Si el inmueble fuere desocupado por los arrendatarios después de vencido el término inicial del contrato de arrendamiento, no habrá lugar a indemnizacion alguna. Si el inmueble es desocupado durante el termino inicial del arrendamiento el **MANDANTE** autoriza al administrador para que llegado el caso negocie con los arrendatarios el valor de la indemnizacion prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendameinto o los exonere, y su pago sólo se hará efectivo en el momento en que sea recibido por el administrador y únicamente por el monto recaudado, descontando la respectiva comisión e iva del 16%. **DÉCIMA SEXTA:** El **MANDANTE** asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en la congelación de arrendamientos o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia El **ADMINISTRADOR** fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, El **MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes al **ADMINISTRADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva. **CLAUSULA ADICIONAL: Como quiera que el mandante en este contrato lo conforman más de una persona, se conviene designar a xxxxxxxxxxxx como vocero de la parte mandante.** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que diera lugar el presente contrato, las partes determinan como domicilio civil la ciudad de Bucaramanga**.** En constancia se firma en **Bucaramanga a los xxxx dias del mes de xxxxxxxxxxxxxxxx de 2013 .**

EL ADMINISTRADOR

NIT. # 890.201.721-4

EL MANDANTE

CC. # _____ **De** _____

ANEXO D. DOCUMENTOS CUARTO INFORME

FINCAR INMOBILIARIA

CONTRATO DE MANDATO

CÓDIGO: CIALF-10	VERSIÓN: 7

Entre los que el presente documento suscribe como contratante **MIRIAM VILLAMIZAR DE MELENDEZ identificado con C.C N° 37.790.227 de BUCARAMANGA** quien(es) en el curso de este contrato se llamará(n) **EL MANDANTE**, por una parte; y **ESTHER ARIZA DE RUEDA** vecino de Bucaramanga, identificado con **CC. 27.937.295** expedida en Bucaramanga, quien en el presente contrato procede en su calidad de Representante Legal de **FINCAR LTDA** domiciliada en Bucaramanga, quien en este contrato se denominará el **ADMINISTRADOR** por la otra, se ha celebrado el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, del bien inmueble que a continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. - EL MANDANTE** entrega y autoriza al **ADMINISTRADOR** para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo DEL MANDANTE, **UN INMUEBLE** situado en la **CR. 17A # 64-08 TR 2 APTO 902 CONJ RESID LA CEIBA CONDOMINIO CLUB LOCKER # 2 DEL NIVEL 2 TORRE 2 Parqueadero # 39 DEL NIVEL 2 TORRE 2 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** Adquirido mediante escritura N° **0109** de la Notaria **PRIMERA** de - BUCARAMANGA Matrícula Inmobiliaria (s) No. **300-317958** cuyos linderos y descripción general se anexa en las hojas adjuntas a este contrato y hacen parte del mismo. **SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR. - EL MANDANTE** faculta especialmente al **ADMINISTRADOR**, para: **a)** Anunciar por cuenta del **MANDANTE** y en la forma en que lo considere más conveniente, el inmueble de que trata el presente contrato; **b)** Fijar libremente los cánones y reajustes de arrendamiento, de acuerdo con la ley y salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**; de igual forma EL MANDANTE se abstendrá de llegar a acuerdos que modifiquen cánones, formas de pago, o el contrato en general, sin la previa aceptación de EL ADMINISTRADOR y la correspondiente modificación escrita en el contrato de arrendamiento suscrito entre el ADMINISTRADOR y el arrendatario. **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas; **d)** A recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos y entregarlos al **MANDANTE** mensualmente o seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de los honorarios que corresponde al **ADMINISTRADOR**, según se expresa más adelante y de los gastos que ésta haya efectuado por cuenta del **MANDANTE**; **e)** Pagar por cuenta del **MANDANTE**, el valor correspondiente al impuesto al valor agregado I.V.A, sobre la comisión y los servicios prestados que en el desarrollo de éste lo causen; **f)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los impuestos prediales y complementarios que graven el(os) inmueble(s), siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice su pago y haga entrega al **ADMINISTRADOR** de la liquidación oficial para su pago o el último recibo de pago; **g)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** durante el período que dure el inmueble desocupado las facturas de los servicios de energía, acueducto, teléfono, gas, cuotas de administración; siempre y cuando se haga entrega oportuna al **ADMINISTRADOR** de la provisión respectiva que garanticen su cancelación; **h)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios en los casos específicos de incumplimiento del contrato de arrendamiento, entendiéndose esta obligación hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, a menos que el incumplimiento sea la mora en el pago del canon y el contrato estuviese amparado por la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; i)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios por expresa solicitud escrita del **MANDANTE**, efectuando el **ADMINISTRADOR** los trámites legales necesarios, de acuerdo a las normas vigentes, hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, aún en el evento de haber tomado el **MANDANTE** la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; j)** Efectuar por cuenta del **MANDANTE** todas aquellas reparaciones que autorice el **MANDANTE** para que aseguren el uso y disfrute del inmueble en los términos del contrato y las locativas que el **ADMINISTRADOR** juzgue conveniente para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades competentes; **k)** En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, ascensoristas, aseadores, etc., **EL MANDANTE** autoriza expresamente por escrito al **ADMINISTRADOR**, para que los contrate a nombre y bajo exclusiva responsabilidad del **MANDANTE,** quien tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales; siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice los pagos; igualmente se advierte que **EL ADMINISTRADOR NO** responde al **MANDANTE** por ningún tipo de robo, hurto, daño o faltante que puedan ocurrir al bien durante el período que dure el inmueble desocupado. **l)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los valores vigentes correspondientes a **LA FIANZA O PRIMA DE SEGURO** de arrendamiento, servicios o de cuotas

mensualmente, por realizar el pago directamente a la copropiedad. Por los servicios adicionales que se le presten diferente a la Administración pagará el **MANDANTE** unos honorarios de acuerdo con las tarifas establecidas por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y autoriza irrevocablemente al **ADMINISTRADOR** para deducirlo mensualmente del valor de los arrendamientos. **SEXTA:** Este contrato tiene carácter de exclusividad y el término inicial de duración del mismo es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha del presente documento y a su vencimiento se prorrogará en forma indefinida y podrá darse por terminado de acuerdo con las causales de terminación del mandato, artículo 2189 del CC., únicamente a los sesenta (60) días contados desde la fecha en que alguna de las partes comunique a la otra por escrito su deseo de darlo por terminado. En cualquier caso el **MANDANTE** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que el **ADMINISTRADOR**, haya pactado en desarrollo del presente contrato. **PARAGRAFO:** Cuando **EL MANDANTE** solicite la entrega del inmueble por cualquier causal diferente a la mora, (para su propia habitación, negocio, construcción, etc.) **EL ADMINISTRADOR** procederá a dar el aviso al arrendatario indicándole que el contrato de arriendo no se prorrogará y que deberá entregarlo a su vencimiento. **EL MANDANTE** manifiesta que ha sido informado de la necesidad de constituir la garantía de cumplimiento, o solicitar los desahucios, los cuales se harán de conformidad con la Ley vigente aplicable; para dar cumplimiento a lo anterior **EL MANDANTE** avisará AL **ADMINISTRADOR** por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del término legal (vivienda urbana: 4 meses, comercio: 7 meses). Si el contrato ya hubiere cumplido su plazo inicial, y el arrendatario, acatando el requerimiento del **MANDANTE**, procediere a desocuparlo y entregarlo, **EL ADMINISTRADOR** lo recibirá y lo pondrá a órdenes de **EL MANDANTE**, quien se obliga a recibirlo sin consideración de las eventuales prórrogas tácitas a que hubiere lugar. PARAGRAFO SEGUNDO: El MANDANTE autoriza al ADMINISTRADOR para que si el inmueble es requerido por el MANDANTE al vencimiento del contrato, éste autoriza al ADMINISTRADOR para que lo reciba antes del vencimiento y sin lugar a indemnización a favor de ninguna de las partes. SEPTIMA: Si el MANDANTE se viere obligado a iniciar proceso de restitución de inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán a cargo del MANDANTE los honorarios que tal gestión demande. Así mismo, si la iniciativa de los procesos proviene del MANDANTE, éste pagará los correspondientes honorarios, siendo de su cargo las costa a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR en caso de una eventual pérdida del proceso. De igual forma, estará a cargo del MANDANTE cualquier indemnización que deba pagarse por razón de su incumplimiento respecto de las obligaciones generadas por la terminación del contrato de arrendamiento. **OCTAVA:** En caso de que a la cancelación de este contrato por parte del **MANDANTE**, estuviera vigente uno o más contratos de arrendamiento sobre el inmueble, el **MANDANTE** reconocerá y pagará al **ADMINISTRADOR**, las comisiones que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento del contrato de arrendamiento o el de sus prórrogas. Igualmente en el caso de la venta del inmueble o cuando se produzca cambio de administración. **NOVENA:** Si el inmueble objeto de arrendamiento tuviese opción de compra y durante el desarrollo del presente contrato se efectuare la misma por parte del arrendatario, **EL MANDANTE** reconocerá **AL ADMINISTRADOR** una comisión correspondiente al 2.5% más IVA y correrá con los gastos respectivos al trámite de la venta. **PARAGRAFO:** Si el inmueble no tenia opción de compra al inicio del contrato pero **EL MANDANTE** encarga al **ADMINISTRADOR**, en forma verbal o escrita la venta del inmueble y esta operación es efectuada, **EL MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** una comisión del 3% más IVA. **DECIMA:** Si en desarrollo de este contrato quedara en algún mes un saldo a cargo del **MANDANTE** y a favor del **ADMINISTRADOR**, este contrato se considerará prorrogado, aún cuando el **MANDANTE** haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto dicho saldo a cargo del **MANDANTE** esté totalmente cubierto con sus intereses. Si fuere el **ADMINISTRADOR** quien deseare dar por terminado el contrato, una vez vencido el término de sesenta (60) días contados desde que haya dado aviso escrito al **MANDANTE,** cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. Si por cualquier circunstancia resultare un saldo insoluto a favor del **ADMINISTRADOR** y a cargo del **MANDANTE**, por causa de la gestión del presente contrato, dicho valor será pagado por el **MANDANTE**, a la sola presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. **DECIMA PRIMERA: RESPONSABILIDADES DEL MANDANTE. - a) EL MANDANTE** asume toda responsabilidad por los reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado del inmueble arrendado o por las fallas o deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir al **ADMINISTRADOR** todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales dentro de los cinco (5) días siguientes de la presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. También estará a cargo del **MANDANTE** cualquier indemnización que deba pagarse por el incumplimiento del **MANDANTE** de las

FINCAR INMOBILIARIA

CONTRATO DE MANDATO

CÓDIGO: CIALF-10	VERSIÓN: 7

para la vivienda humana o para el funcionamiento del establecimiento de comercio autorizado, **EL MANDANTE** autoriza que el inmueble sea recibido, sin causarse indemnización alguna. Además **EL MANDANTE** deja indemne a **EL ADMINISTRADOR**, de todo perjuicio que el arrendatario adujere haber sufrido por daños presentados en el inmueble que impidieran u obstruyeran su uso y goce. Así mismo de las limitaciones en el disfrute del inmueble causadas por parte de terceros que alegaren derechos sobre el inmueble, o por actuaciones judiciales que le privaren de la tenencia o del disfrute del mismo. **DECIMA OCTAVA:** El **ADMINISTRADOR** pagará al **MANDANTE** que ha tomado la **FIANZA O SEGURO** los arrendamientos hasta el día en que el inmueble este ocupado y no cancelará ningún tipo de indemnización al **MANDANTE**, ni en el evento en que el inmueble sea entregado antes de vencerse su término inicial o el de su prórroga. **DÉCIMA NOVENA:** EL **ADMINISTRADOR** tendrá derecho preferencial para destinar el producto neto de lo(s) Arrendamientos a la cancelación de cualquier suma que exista a su favor y a cargo del **MANDANTE** y en todo caso tiene el derecho de retención. **VIGESIMA**: En ningún caso EL ADMINISTRADOR será responsable por hurtos o daños que puedan recaer sobre el inmueble de que trata este contrato, se hallare o no deshabitado. **VIGESIMA PRIMERA:** Cuando el **MANDANTE** directamente y sin intervención del **ADMINISTRADOR**, entregaren o recibieren del inquilino el inmueble que se consigna en **ADMINISTRACIÓN**, exonera al **ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio que reciban por estos hechos. **VIGESIMA SEGUNDA:** Si el inmueble fuere desocupado por los arrendatarios después de vencido el término inicial del contrato de arrendamiento, no habrá lugar a indemnizacion alguna. Si el inmueble es desocupado durante el termino inicial del arrendamiento el **MANDANTE** autoriza al administrador para que llegado el caso negocie con los arrendatarios el valor de la indemnizacion prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendameinto o los exonere, y su pago sólo se hará efectivo en el momento en que sea recibido por el administrador y únicamente por el monto recaudado, descontando la respectiva comisión e iva del 16%. **VIGESIMA TERCERA:** El **MANDANTE** asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en la congelación de arrendamientos o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia El **ADMINISTRADOR** fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, El **MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes al **ADMINISTRADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva de la autoridad competente. Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que diera lugar el presente contrato, las partes determinan como domicilio civil la ciudad de Bucaramanga. En constancia se firma en **Bucaramanga a los 13 dias del mes de SEPTIEMBRE de 2014** .

EL ADMINISTRADOR
NIT. # 890.201.721-4

EL MANDANTE
CC. # 37790277 **De** Bmanga.

FINCAR INMOBILIARIA

CONTRATO DE MANDATO

CÓDIGO: CIALF-10	VERSIÓN: 7

Entre los que el presente documento suscribe como contratante **RAMIREZ MARTHA CONSUELO identificado con C.C N° 63.337.497 de BUCARAMANGA** representada por **BUITRAGO HERNANDEZ ALICIA identificada con cedula de ciudadania N° 27.958.242 de BUCARAMANGA** quien(es) en el curso de este contrato se llamará(n) **EL MANDANTE**, por una parte; y **ESTHER ARIZA DE RUEDA** vecino de Bucaramanga, identificado con **CC. 27.937.295** expedida en Bucaramanga, quien en el presente contrato procede en su calidad de Representante Legal de **FINCAR LTDA** domiciliada en Bucaramanga, quien en este contrato se denominará el **ADMINISTRADOR** por la otra, se ha celebrado el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, del bien inmueble que a continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. - EL MANDANTE** entrega y autoriza al **ADMINISTRADOR** para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo DEL MANDANTE, **UN INMUEBLE** situado en la **DIAGONAL 14 CALLE 57 CONJUNTO RESID MACAREGUA APTO 401 BLOQUE B DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** Adquirido mediante escritura N° **4402** de la Notaria **SEPTIMA** de BUCARAMANGA Matrícula Inmobiliaria (s) No. **300-5749** cuyos linderos y descripción general se anexa en las hojas adjuntas a este contrato y hacen parte del mismo. **SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR**. - **EL MANDANTE** faculta especialmente al **ADMINISTRADOR**, para: **a)** Anunciar por cuenta del **MANDANTE** y en ~~la forma~~ en que lo considere más conveniente, el inmueble de que trata el presente contrato; **b)** Fijar libremente los cánones y reajustes de arrendamiento, de acuerdo con la ley y salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**; de igual forma EL MANDANTE se abstendrá de llegar a acuerdos que modifiquen cánones, formas de pago, o el contrato en general, sin la previa aceptación de EL ADMINISTRADOR y la correspondiente modificación escrita en el contrato de arrendamiento suscrito entre el ADMINISTRADOR y el arrendatario. **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas; **d)** A recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos y entregarlos al **MANDANTE** mensualmente o seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de los honorarios que corresponde al **ADMINISTRADOR**, según se expresa más adelante y de los gastos que ésta haya efectuado por cuenta del **MANDANTE**; **e)** Pagar por cuenta del **MANDANTE**, el valor correspondiente al impuesto al valor agregado I.V.A, sobre la comisión y los servicios prestados que en el desarrollo de éste lo causen; **f)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los impuestos prediales y complementarios que graven el(os) inmueble(s), siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice su pago y haga entrega al **ADMINISTRADOR** de la liquidación oficial para su pago o el último recibo de pago; **g)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** durante el período que dure el inmueble desocupado las facturas de los servicios de energía, acueducto, teléfono, gas, cuotas de administración; siempre y cuando se haga entrega oportuna al **ADMINISTRADOR** de la provisión respectiva que garanticen su cancelación; **h)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios en los casos específicos de incumplimiento del contrato de arrendamiento, entendiéndose esta obligación hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, a menos que el incumplimiento sea la mora en el pago del canon y el contrato estuviese amparado por la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; i)** Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios por expresa solicitud escrita del **MANDANTE**, efectuando el **ADMINISTRADOR** los trámites legales necesarios, de acuerdo a las normas vigentes, hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta del **MANDANTE** los gastos del proceso judicial y honorarios de abogado, aún en el evento de haber tomado el **MANDANTE** la **FIANZA O PÓLIZAS DE SEGUROS; j)** Efectuar por cuenta del **MANDANTE** todas aquellas reparaciones que autorice el **MANDANTE** para que aseguren el uso y disfrute del inmueble en los términos del contrato y las locativas que el **ADMINISTRADOR** juzgue conveniente para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades competentes; **k)** En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, ascensoristas, aseadores, etc., EL MANDANTE autoriza expresamente por escrito al ADMINISTRADOR, para que los contrate a nombre y bajo exclusiva responsabilidad del **MANDANTE,** quien tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales; siempre y cuando el **MANDANTE** deje la provisión respectiva que garantice los pagos; igualmente se advierte que **EL ADMINISTRADOR NO** responde al **MANDANTE** por ningún tipo de robo, hurto, daño o faltante que puedan ocurrir al bien durante el período que dure el inmueble desocupado. **l)** Pagar por cuenta del **MANDANTE** los valores vigentes correspondientes a **LA FIANZA O PRIMA DE SEGURO** de arrendamiento, servicios o de cuotas de administración de la propiedad horizontal, en el evento en que el **MANDANTE** lo haya tomado, descontándola del primer canon de arrendamiento. En el evento que la Compañía

de doce (12) meses, contados a partir de la fecha del presente documento y a su vencimiento se prorrogará en forma indefinida y podrá darse por terminado de acuerdo con las causales de terminación del mandato, artículo 2189 del CC., únicamente a los sesenta (60) días contados desde la fecha en que alguna de las partes comunique a la otra por escrito su deseo de darlo por terminado. En cualquier caso el **MANDANTE** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que el **ADMINISTRADOR**, haya pactado en desarrollo del presente contrato. **PARAGRAFO:** Cuando **EL MANDANTE** solicite la entrega del inmueble por cualquier causal diferente a la mora, (para su propia habitación, negocio, construcción, etc.) **EL ADMINISTRADOR** procederá a dar el aviso al arrendatario indicándole que el contrato de arriendo no se prorrogará y que deberá entregarlo a su vencimiento. **EL MANDANTE** manifiesta que ha sido informado de la necesidad de constituir la garantía de cumplimiento, o solicitar los desahucios, los cuales se harán de conformidad con la Ley vigente aplicable; para dar cumplimiento a lo anterior **EL MANDANTE** avisará AL **ADMINISTRADOR** por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del término legal (vivienda urbana: 4 meses, comercio: 7 meses). Si el contrato ya hubiere cumplido su plazo inicial, y el arrendatario, acatando el requerimiento del **MANDANTE**, procediere a desocuparlo y entregarlo, **EL ADMINISTRADOR** lo recibirá y lo pondrá a órdenes de **EL MANDANTE**, quien se obliga a recibirlo sin consideración de las eventuales prórrogas tácitas a que hubiere lugar. PARAGRAFO SEGUNDO: El MANDANTE autoriza al ADMINISTRADOR para que si el inmueble es requerido por el MANDANTE al vencimiento del contrato, éste autoriza al ADMINISTRADOR para que lo reciba antes del vencimiento y sin lugar a indemnización a favor de ninguna de las partes. SEPTIMA: Si el MANDANTE se viere obligado a iniciar proceso de restitución de inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán a cargo del MANDANTE los honorarios que tal gestión demande. Así mismo, si la iniciativa de los procesos proviene del MANDANTE, éste pagará los correspondientes honorarios, siendo de su cargo las costa a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR en caso de una eventual pérdida del proceso. De igual forma, estará a cargo del MANDANTE cualquier indemnización que deba pagarse por razón de su incumplimiento respecto de las obligaciones generadas por la terminación del contrato de arrendamiento. **OCTAVA:** En caso de que a la cancelación de este contrato por parte del **MANDANTE**, estuviera vigente uno o más contratos de arrendamiento sobre el inmueble, el **MANDANTE** reconocerá y pagará al **ADMINISTRADOR**, las comisiones que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento del contrato de arrendamiento o el de sus prórrogas. Igualmente en el caso de la venta del inmueble o cuando se produzca cambio de administración. **NOVENA:** Si el inmueble objeto de arrendamiento tuviese opción de compra y durante el desarrollo del presente contrato se efectuare la misma por parte del arrendatario, **EL MANDANTE** reconocerá AL **ADMINISTRADOR** una comisión correspondiente al 2.5% más IVA y correrá con los gastos respectivos al trámite de la venta. **PARAGRAFO:** Si el inmueble no tenia opción de compra al inicio del contrato pero **EL MANDANTE** encarga al **ADMINISTRADOR**, en forma verbal o escrita la venta del inmueble y esta operación es efectuada, **EL MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** una comisión del 3% más IVA. **DECIMA:** Si en desarrollo de este contrato quedara en algún mes un saldo a cargo del **MANDANTE** y a favor del **ADMINISTRADOR**, este contrato se considerará prorrogado, aún cuando el **MANDANTE** haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto dicho saldo a cargo del **MANDANTE** esté totalmente cubierto con sus intereses. Si fuere el **ADMINISTRADOR** quien deseare dar por terminado el contrato, una vez vencido el término de sesenta (60) días contados desde que haya dado aviso escrito al MANDANTE, cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. Si por cualquier circunstancia resultare un saldo insoluto a favor del ADMINISTRADOR y a cargo del MANDANTE, por causa de la gestión del presente contrato, dicho valor será pagado por el **MANDANTE**, a la sola presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. **DECIMA PRIMERA: RESPONSABILIDADES DEL MANDANTE. - a) EL MANDANTE** asume toda responsabilidad por los reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado del inmueble arrendado o por las fallas o deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir al ADMINISTRADOR todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales dentro de los cinco (5) días siguientes de la presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva. También estará a cargo del **MANDANTE** cualquier indemnización que deba pagarse por el incumplimiento del **MANDANTE** de las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento. **b) EL MANDANTE** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes; así mismo, **EL MANDANTE** se obliga a suministrar al **ADMINISTRADOR** en forma fidedigna todos los datos sobre la titulación del inmueble, como de otros que permitan ofertarlo sin incurrir en aquellas que no correspondan con la realidad, tales como: capacidad eléctrica instalada (monofásica, trifilar, trifásica) servicios instalados, restricciones de uso, defectos conocidos sobre cañerías, desagües, etc. Así mismo, es obligación del **MANDANTE** aportar al **ADMINISTRADOR** al momento de la presente

FINCAR INMOBILIARIA

CONTRATO DE MANDATO

CÓDIGO: CIALF-10	VERSIÓN: 7

ADMINISTRADOR tendrá derecho preferencial para destinar el producto neto de lo(s) Arrendamientos a la cancelación de cualquier suma que exista a su favor y a cargo del **MANDANTE** y en todo caso tiene el derecho de retención. **VIGESIMA**: En ningún caso EL ADMINISTRADOR será responsable por hurtos o daños que puedan recaer sobre el inmueble de que trata este contrato, se hallare o no deshabitado. **VIGESIMA PRIMERA:** Cuando el **MANDANTE** directamente y sin intervención del **ADMINISTRADOR**, entregaren o recibieren del inquilino el inmueble que se consigna en **ADMINISTRACIÓN**, exonera al **ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio que reciban por estos hechos. **VIGESIMA SEGUNDA:** Si el inmueble fuere desocupado por los arrendatarios después de vencido el término inicial del contrato de arrendamiento, no habrá lugar a indemnizacion alguna. Si el inmueble es desocupado durante el termino inicial del arrendamiento el **MANDANTE** autoriza al administrador para que llegado el caso negocie con los arrendatarios el valor de la indemnizacion prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendameinto o los exonere, y su pago sólo se hará efectivo en el momento en que sea recibido por el administrador y únicamente por el monto recaudado, descontando la respectiva comisión e iva del 16%. **VIGESIMA TERCERA:** El **MANDANTE** asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en la congelación de arrendamientos o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia El **ADMINISTRADOR** fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, El **MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes al **ADMINISTRADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva de la autoridad competente. Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que diera lugar el presente contrato, las partes determinan como domicilio civil la ciudad de Bucaramanga. En constancia se firma en **Bucaramanga a los 11 dias del mes de SEPTIEMBRE de 2014 .**

EL ADMINISTRADOR

NIT. # 890.201.721-4

EL MANDANTE Maria Beatriz A.

CC. # 27958272 **De** Bga

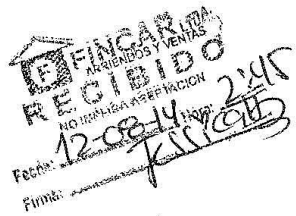
Bucaramanga, agosto 12 de 2014

Señores
FINCAR INMOBILIARIA
E.S.M.

Por medio de la presente me dirijo a ustedes con el fin de solicitar la no renovación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 26 #45-39, edificio Titanio 3, apartamento 402.

Gracias por su atención

Nathalia Andrea Nova Herrera
C.C. 1.101.683.474 de Socorro



Bucaramanga, 01 de Septiembre de 2014

Señores:
INMOBILIARIA FINCAR LTDA

Dirección: Calle 36 #36-40
Ciudad Bucaramanga

Ref.: **TERMINACION DE CONTRATO**

Apreciados Administradores:

Por medio del presente escrito le comunico mi voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamientos suscrito el día 21 de Diciembre de 2.013 y que procederé a dejar libre y a su disposición la vivienda, ubicada **AV TRASV. ORIENTAL METROP. No 47-36 TR 1 APTO 204 CONJ. RES. PIAMONTI II ET DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**, el próximo día 21 de Diciembre de 2.014, haciendo con ello uso de la facultad que me concede el artículo 9.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y la Cláusula VIGESIMA NOVENA ART. 5, del contrato firmado en la fecha antes mencionada.

Me gustaría en dicha fecha dejar zanjada totalmente la relación arrendaticia que nos une, por lo que le pido que en la semana inmediatamente anterior a la salida de la vivienda pase Usted por la misma, al objeto de comprobar que se ha conservado de forma adecuada y proceder a la entrega de llaves.

Le aportaré justificantes de encontrarme al corriente en el pago de los servicios y suministros de la vivienda.

Quedando a su disposición para concretar día y hora tanto para la revisión de la vivienda como para la devolución de la misma y agradeciéndole la atención que sabrá dispensar a las presentes líneas reciba un cordial saludo.

Atentamente:

ORLANDO RODRIGUEZ DIAZ
C.C. No 91269133 de Bucaramanga
ARRENDATARIO

A

Bucaramanga, 01 de Septiembre de 2014

FINCAR INMOBILIARIA
Fecha 29-08-14
Hora 02:05 PM
Recibido Federico Mesa
NO IMPLICA ACEPTACIÓN

Señores:
INMOBILIARIA FINCAR LTDA

Ref.: RESPUESTA ASU OFICIO DE FECHA AGOSTO 22 DE 2.014

Apreciados Administradores:

Por medio del presente escrito le comunico, que recibí respuesta de mi oficio donde exprese mi voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento, agradeciendo su pronta gestión y aceptación de mi solicitud.

Por otra parte me llama la atención, y usted me corregirá si estoy equivocado, con respecto al numeral 8 de su oficio donde afirma "Si durante la visita para recibir el inmueble, se encuentra inconformidades frente al inventario inicial, **especialmente en lo referente a pintura**,.....".
Esto quiere decir que tengo que entregar el apartamento pintado en su totalidad? En la CLAUSULA SEPTIMA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Del contrato firmado por las dos partes menciona en el literal 4 que a la letra dice "conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro de su uso normal ", esto lo entiendo que el apartamento se utilizó durante doce (12) meses, y su deterioro fue normal, salvo las escalabra duras, huecos para colgar los cuadros y si los niños rayaron las paredes etc. Esto sí, no es deterioro, estoy obligado a reparar.

Me llama la atención, que en la factura de pago de este mes me llego un volante anexo, de color fucsia, donde a la letra dice" **AVISO IMPORTANTE**: Recordamos que el pago oportuno del canon de arrendamiento según lo estipulado en el contrato, es el primer día hábil de cada mes agradecemos el cumplimiento de la obligación adquirida. En caso de constituirse en mora, a partir del próximo mes de septiembre se le hará llegar una comunicación informándole el inicio de una gestión de cobro por parte de la inmobiliaria, la cual tendrá un costo a su cargo." Esto es muy molesto e incómodo, en la forma como presenta el requerimiento, deberían ser más respetuosos, porque, como cliente merezco respecto y privacidad, si usted revisa mi comportamiento de pago, he sido muy responsable, siempre he cancelado muy puntual, nunca me he pasado de la primera fecha de pago, y si usted es una persona observadora, la factura de pago tiene dos fechas, la primera para el 05-09-2.014 y la otra el 10-09-

2014 , por lo tanto su volante carece de validez, mi factura no tiene saldos, por esto es que me molesta, esta información la debe mandarla cerrada, porque esta solo me interesa a mí. No a los vigilantes, vecinos etc.
Y si usted tiene algo por cobrar, cobre, no recuerde con volantes mezquinos.

Quedando a su disposición, para concretar día y hora tanto para la revisión de la vivienda como para la devolución de la misma, y la respuesta sobre la pintura agradeciéndole la atención que sabrá dispensar a las presentes líneas reciba un cordial saludo.

Atentamente:

ORLANDO RODRIGUEZ DIAZ
C.C. No 91269133 de Bucaramanga
ARRENDATARIO
AV. TRASV. ORIENTAL METROP. No 47-36 TR 1 APTO 204 CONJ. RES. PIAMONTI II ET DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA,

Bucaramanga, Agosto 14 de 2014

Señor(a)(es)
NATHALIA ANDREA NOVA HERRERA
Ciudad

Estimado(a) Señor(a):

En calidad de administradores del inmueble ocupado por usted ubicado en la **CR. 26 # 45- 39 APTO 402 EDIF. TITANIO 3 P.H.**, municipio de Bucaramanga, queremos informarle(s) que se ha aceptado la entrega del inmueble al vencimiento del contrato, lo cual fue solicitado por usted(es).

Los pasos a seguir para realizar la entrega del bien al vencimiento del contrato, el próximo **01 de Diciembre de 2014**, son los siguientes:

1. Revise con tiempo el inmueble con la copia del inventario y realice los arreglos necesarios antes de la fecha de entrega.

2. Diríjase a las respectivas entidades, para realizar el pago de los últimos recibos de servicios públicos (AGUA, LUZ, GAS, ALCANTARILLADO Y ASEO).

3. Una vez desocupado el inmueble, tome nota de las lecturas de los contadores (AGUA, LUZ y GAS), y preséntelas en Caja al momento de programar la cita para la entrega del inmueble.

4. Preséntese en cualquiera de las cajas de nuestras oficinas, **cinco (5) días antes** de la fecha de entrega, con los siguientes documentos:

- Últimos recibos de servicios públicos cancelados y últimas lecturas de contadores.
- Paz y salvo y último recibo de pago de la administración si la hay. Aún si Fincar cancela la administración debe presentar el respectivo Paz y Salvo.
- Copia de la solicitud realizada a la empresa de telefonía, requiriendo el cambio del plan vigente al plan básico.
- Copia de la solicitud realizada ante las empresas de servicios correspondientes, requiriendo la cancelación o traslado de los servicios adicionales (Internet, Telefonía y Televisión por cable) que usted haya solicitado para el inmueble.

5. **Presente la respectiva provisión en dinero, correspondiente a los consumos pendientes a facturar por parte de las empresas de servicios públicos.** Este valor se tomará teniendo en cuenta el promedio de los últimos consumos y/o las últimas lecturas de los contadores.

6. Una vez cumplido con los requerimientos anteriormente mencionados, **acuerde la fecha y hora para que nuestro representante reciba el inmueble.**

7. Tenga en cuenta que para el día en que se programe la visita de nuestro funcionario, el inmueble debe estar completamente desocupado de personas y cosas.

8. Si durante la visita para recibir el inmueble, se encuentran inconformidades frente al inventario inicial, **especialmente en lo referente con pintura**, o a las lecturas de los contadores de los servicios públicos, **los días utilizados para efectuar los arreglos necesarios, seguirán generando cobro de arrendamiento hasta tanto se realice la respectiva revisión y se firme el acta de recibido a conformidad.**

9. En caso de que los recibos de servicios públicos después de la entrega del inmueble, lleguen por un valor superior a la provisión dejada en caja, se le informará y deberá dirigirse a la oficina para dejar el dinero correspondiente a los consumos facturados. **Hasta tanto, no se entregará Paz y Salvo.**

De otra parte, lo invitamos a consultar nuestro listado de inmuebles disponibles, con el fin de que en dicho listado, pueda encontrar el que llene sus expectativas.

Esperamos haber podido atender satisfactoriamente su solicitud.

Cualquier Inquietud al respecto con gusto la atenderemos.

Cordialmente,

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ALJ/ORD

FINCAR
INMOBILIARIA

MAT. 033-10 de B/manga - MAT. 020-09 de F/blanca

Bucaramanga, Agosto 21 de 2014

Señor
INSPECTOR
OFICINA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
ALCALDÍA DE BUCARAMANGA
Ciudad

ESTHER ARIZA DE RUEDA, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con C.C. No. **27.937.295** expedida en Bucaramanga, obrando como representante legal de la sociedad FINCAR LTDA, domiciliada en Bucaramanga, respetuosamente le solicito al señor Inspector que en atención a los dispuesto por el articulo 22 numeral 7 y 23 de la ley 820 de 2003, para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, se me autorice para consignar en el Banco Agrario de esta ciudad a favor de la arrendataria **CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO** con C.C. No. **28.428.081** de **SUAITA**; y a ordenes de su despacho, el monto de la indemnización de que tratan las citadas normas, equivalente a tres **(03)** meses de arriendo, esto es, la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS M/CTE. ($4.220.316,00=).**

Posteriormente se le hará saber a la arrendataria **CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO**, quien se identifica, como aparece al pie de su nombre, que la indemnización que se le consignará, le será entregada cuando acredite que desocupó y entregó, a la sociedad FINCAR LTDA, el inmueble arrendado situado en la **CR. 39 #48-05 APTO. 13-02 EDIF CABECERA ROYAL,** del municipio de Bucaramanga, antes del **31 de Octubre de 2014.**

Adjunto fotocopia autenticada del contrato de arrendamiento y de la comunicación enviada al arrendatario por correo certificado, certificado de la cámara de comercio de FINCAR LTDA y prueba referente al valor del canon de arrendamiento para el año dos mil catorce (2014), que está cancelando el arrendatario **CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO**

ISO 9001 icontec SC 4518-1

IQNet

Principal
Calle 36 No. 22-40
Tel. PBX 6340924
Las Palmas
Carrera 29 # 44-80
Tel. PBX: 6949494
Cañaveral
Calle 31A # 26-26
Tel: 6970717
fincar@fincarltda.com
www.fincarltda.com

FINCAR INMOBILIARIA

MAT. 033-10 de B/manga - MAT. 020-09 de F/bianca

Recibiré notificaciones en la **Calle 36 # 22-40**. A la arrendataria en el mismo inmueble arrendado. Las direcciones son de la ciudad de Bucaramanga.

Atentamente,

FINCAR LTDA.-
Nit. 890.201.721-4
ESTHER ARIZA DE RUEDA
Subgerente

ISO 9001 icontec SC 4518-1

IQNet

Principal
Calle 36 No. 22-40
Tel. PBX 6340924

Las Palmas
Carrera 29 # 44-80
Tel. PBX: 6949494

Cañaveral
Calle 31A # 26-26
Tel. 6970717

fincar@fincarltda.com
www.fincarltda.com

Bucaramanga, Agosto 22 de 2014

Señor(a)(es)
ORLANDO RODRIGUEZ DIAZ
Ciudad

Estimado(a) Señor(a):

En calidad de administradores del inmueble ocupado por usted ubicado en la **TRANSV. ORIENTAL METROP. # 47-36 TR. 1 APTO 204 CONJ RESID PIEMONTI II ET**, municipio de Floridablanca, queremos informarle(s) que se ha aceptado la entrega del inmueble al vencimiento del contrato, lo cual fue solicitado por usted(es).

Los pasos a seguir para realizar la entrega del bien al vencimiento del contrato, el próximo **20 de Diciembre de 2014**, son los siguientes:

1. Revise con tiempo el inmueble con la copia del inventario y realice los arreglos necesarios antes de la fecha de entrega.

2. Diríjase a las respectivas entidades, para realizar el pago de los últimos recibos de servicios públicos (AGUA, LUZ, GAS, ALCANTARILLADO Y ASEO).

3. Una vez desocupado el inmueble, tome nota de las lecturas de los contadores (AGUA, LUZ y GAS), y preséntelas en Caja al momento de programar la cita para la entrega del inmueble.

4. Preséntese en cualquiera de las cajas de nuestras oficinas, **cinco (5) días antes** de la fecha de entrega, con los siguientes documentos:

- Últimos recibos de servicios públicos cancelados y últimas lecturas de contadores.
- Paz y salvo y último recibo de pago de la administración si la hay. Aún si Fincar cancela la **administración debe presentar el respectivo Paz y Salvo.**
- Copia de la solicitud realizada a la empresa de telefonía, requiriendo el cambio del plan vigente al plan básico.
- Copia de la solicitud realizada ante las empresas de servicios correspondientes, requiriendo la cancelación o traslado de los servicios adicionales (Internet, Telefonía y Televisión por cable) que usted haya solicitado para el inmueble.

5. **Presente la respectiva provisión en dinero, correspondiente a los consumos pendientes a facturar por parte de las empresas de servicios públicos.** Este valor se tomará teniendo en cuenta el promedio de los últimos consumos y/o las últimas lecturas de los contadores.

6. Una vez cumplido con los requerimientos anteriormente mencionados, **acuerde la fecha y hora para que nuestro representante reciba el inmueble.**

7. Tenga en cuenta que para el día en que se programe la visita de nuestro funcionario, el inmueble debe estar completamente desocupado de personas y cosas.

8. Si durante la visita para recibir el inmueble, se encuentran inconformidades frente al inventario inicial, **especialmente en lo referente con pintura**, o a las lecturas de los contadores de los servicios públicos, **los días utilizados para efectuar los arreglos necesarios, seguirán generando cobro de arrendamiento hasta tanto se realice la respectiva revisión y se firme el acta de recibido a conformidad.**

9. En caso de que los recibos de servicios públicos después de la entrega del inmueble, lleguen por un valor superior a la provisión dejada en caja, se le informará y deberá dirigirse a la oficina para dejar el dinero correspondiente a los consumos facturados. **Hasta tanto, no se entregará Paz y Salvo.**

De otra parte, lo invitamos a consultar nuestro listado de inmuebles disponibles, con el fin de que en dicho listado, pueda encontrar el que llene sus expectativas.

Esperamos haber podido atender satisfactoriamente su solicitud.

Cualquier Inquietud al respecto con gusto la atenderemos.

Cordialmente,

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ALJ/ORD

FINCAR INMOBILIARIA

MAT. 033-10 de B/manga - MAT. 020-09 de F/blanca

Bucaramanga, Agosto 29 de 2014

Señor(a) (es)
WILSON YARA PRIETO
CIUDAD

Estimado(a) Señor(a):

En calidad de administradores del inmueble de su propiedad ubicado en la **CL. 58 # 22C-30 MZ C CASA # 5 URB CARRIZAL CAMPESTRE**, municipio de Girón, le queremos informar que el arrendatario ha manifestado su **INTENCIÓN** de **NO** renovar el contrato de arrendamiento el cual vence el próximo **28 de Noviembre de 2014.**

Si formaliza la entrega del inmueble en la fecha pactada, posteriormente nos comunicaremos con usted para coordinar una visita, en la cual se verificará el estado del mismo.

Adicionalmente si es su deseo anunciarlo nuevamente, **SE ACORDARÁ EL NUEVO CANON**, así como las reparaciones y/o mejoras requeridas que usted nos autorice.

Le reiteramos nuestro deseo de servicio.

Cordialmente,

FINCAR LTDA.
Nit. 890.201.721-4
ALJ/ORD

ISO 9001 Icontec SC 4518-1

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

Principal
Calle 36 No. 22-40
Tel. PBX 6340924

Las Palmas
Carrera 29 # 44-80
Tel. PBX: 6949494

Cañaveral
Calle 31A # 26-26
Tel. 6970717

fincar@fincarltda.com
www.fincarltda.com

Bucaramanga, Agosto 29 de 2014

Señor(a)(es)
ORLANDO RODRIGUEZ DIAZ
Ciudad

Asunto: Respuesta a comunicación escrita del 29 de Agosto de 2014.

Estimado(a) Señor(a):

En calidad de administradores del inmueble ubicado en la **TRANSV. ORIENTAL METROP. # 47-36 TR. 1 APTO 204 CONJ RESID PIEMONTI II ET**, municipio de Floridablanca, nos permitimos notificarle(s):

- En su comunicación escrita nos cuestiona sobre cómo debe entregarse la pintura del inmueble al momento de la entrega.

- Al respecto cabe resaltar la Cláusula Décima Sexta. La cual menciona que a la terminación del contrato el arrendatario deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo (...).

- Es decir, respecto a la pintura, solo se aceptará por desgaste natural de la misma y deterioro por humedades notificadas a tiempo por escrito, como lo menciona la ley y/o el contrato. Es decir, sin: ralladuras, manchas negras, desaseo, cambios de colores a los originales, marcadores, daños ocasionados por niños o mascotas. Así mismo, respecto a puertas, ventanas y cajones, el mantenimiento está a su cargo de acuerdo a la Ley; por tanto, no se aceptarán deterioros de los mismos, a menos que sean por humedades y goteras que hayan sido reportadas oportunamente por escrito y no hayan sido atendidas por el propietario.

- Si el inmueble no se recibe a conformidad el día de la entrega, la inmobiliaria Fincar le puede prestar el servicio de reparaciones, el cual tiene un costo adicional por supervisión de los arreglos. Valor que deberá cancelarse el mismo día de la realización de la cotización, ya que de lo contrario, se seguirán cobrando días de arriendo. Si no desea solicitar el servicio de reparaciones que como inmobiliaria ofrecemos, deberá realizar las adecuaciones pendientes y solicitar una nueva cita para entrega del bien, cobrándose canon de arrendamiento y administración si la hay, hasta el día que efectivamente se reciba el inmueble a conformidad.

- Así mismo, lo invitamos a ver nuestros inmuebles disponibles, para ver cual se adecua a sus preferencias y presupuesto. En caso de tomar nuevamente un inmueble con nuestra inmobiliaria o con las inmobiliarias: Esteban Ríos, Arrendamientos Díaz, Cecilia de Díaz y Reyco, el estudio de su solicitud será gratis.

- Si llega a estar interesado en esta oferta, acérquese a nuestras oficinas y solicite la respectiva carta de autorización.

- Finalmente respecto al volante enviado en días pasados, ofrecemos disculpas por los inconvenientes presentados. Fue una comunicación enviada a todos los arrendatarios y aplica para aquellos que no han presentado un buen hábito de pago. Situación que no aplica en su caso, ya que se ha caracterizado por un excelente hábito de pago. Sentimos las incomodidades surgidas por dicha comunicación.

Esperamos haber dado respuesta oportuna a su inquietud. Agradecemos así mismo, su atención y esperamos su comprensión y compromiso con la entrega del bien.

Cualquier Inquietud al respecto con gusto la atenderemos.

Cordialmente,

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ALI/ORD

FINCAR INMOBILIARIA

MAT. 033-10 de B/manga - MAT. 020-09 de F/blanca

Bucaramanga, Agosto 30 de 2014

Señor(a) (es)
JUDY KATHALINA AGUILLON DUQUE
CIUDAD

Estimado(a) Señor(a):

En referencia a la solicitud de entrega del inmueble de su propiedad ubicado en la **CR. 3 # 55-100 CS G14 MZ G PARQUEADERO #125 URB VILLAS DE SAN VALENTIN,** de la ciudad de Bucaramanga, le informamos que ya fueron notificados por escrito los arrendatarios, respecto a su decisión de no renovar el contrato, y por tanto la solicitud de entrega del bien el próximo **26 de Diciembre de 2014**. Así mismo, queremos informarle lo que la Ley exige al momento de terminar el contrato y **con el fin de ilustrar más, adjuntamos copia de la norma correspondiente.**

Si desea mayor información le rogamos comunicarse con el señor Óscar Román al teléfono 6340924 Ext. 106.

Le ratificamos nuestro deseo de servicio.

Cordialmente,

FINCAR LTDA
Nit. 890.201.721-4
ALJ/ORD

ISO 9001 icontec SC 4518-1

IQNet

Principal
Calle 36 No. 22-40
Tel. PBX 6340924

Las Palmas
Carrera 29 # 44-80
Tel. PBX: 6949494

Cañaveral
Calle 31A # 26-26
Tel. 6970717

fincar@fincarltda.com
www.fincarltda.com

FINCAR INMOBILIARIA

MAT. 033-10 de B/manga - MAT. 020-09 de F/blanca

Bucaramanga, Septiembre 08 de 2014

Señor(a) (es)
MIRYAM CECILIA RICO DE MATEUS
CIUDAD

Estimado(a) Señor(a):

En calidad de administradores del inmueble de su propiedad ubicado en la **CR. 19 # 87-40,** municipio de Bucaramanga, le queremos informar que el arrendatario ha manifestado su **INTENCIÓN** de **NO** renovar el contrato de arrendamiento el cual vence el próximo **03 de Diciembre de 2014.**

Si formaliza la entrega del inmueble en la fecha pactada, posteriormente nos comunicaremos con usted para coordinar una visita, en la cual se verificará el estado del mismo.

Adicionalmente si es su deseo anunciarlo nuevamente, **SE ACORDARÁ EL NUEVO CANON,** así como las reparaciones y/o mejoras requeridas que usted nos autorice.

Le reiteramos nuestro deseo de servicio.

Cordialmente,

FINCAR LTDA.
Nit. 890.201.721-4
ALI/ORD

ISO 9001 icontec SC 4516-1

IQNet

Principal
Calle 36 No. 22-40
Tel. PBX 6340924

Las Palmas
Carrera 29 # 44-80
Tel. PBX: 6949494

Cañaveral
Calle 31A # 26-26
Tel. 6970717

fincar@fincarltda.com
www.fincarltda.com

FINCAR INMOBILIARIA

MAT. 033-10 de B/manga - MAT. 020-09 de F/blanca

Bucaramanga, Septiembre 08 de 2014

Señor
INSPECTOR
INSPECCIÓN DE PROYECCIÓN AL CONSUMIDOR
ALCALDÍA DE BUCARAMANGA
Ciudad

ESTHER ARIZA DE RUEDA, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con C.C. 27.937.295 expedida en Bucaramanga, obrando como representante legal de la sociedad FINCAR LTDA, domiciliada en Bucaramanga, respetuosamente me permito informarle que la arrendataria SARA MYRIAM MARTINEZ con C.C. 63.272.783 de Bucaramanga, hizo entrega del inmueble ubicado en la CR. 17B1 # 58-103 PISO 1 del Barrio Ricaurte de la ciudad de Bucaramanga, el día 07 de Mayo de 2014, tal como se le había solicitado dentro del proceso de Terminación Unilateral del contrato de arrendamiento.

Recibiré notificaciones en la Calle 36 # 22-40. Al arrendatario en la Cr. 17c # 58-55 Piso 2. Las direcciones son de la ciudad de Bucaramanga.

Atentamente,

FINCAR LTDA.
NIT. 890.201.721-4
ESTHER ARIZA DE RUEDA

ISO 9001 icontec SC 4518-1

IQNet

Principal
Calle 36 No. 22-40
Tel. PBX 6340924
Las Palmas
Carrera 29 # 44-80
Tel. PBX: 6949494
Cañaveral
Calle 31A # 26-26
Tel. 6970717
fincar@fincarltda.com
www.fincarltda.com

FINCAR INMOBILIARIA

MAT. 033-10 de B/manga - MAT. 020-09 de F/blanca

Bucaramanga, Septiembre 09 de 2014

Señor(a)
ROGELIO SANDOVAL GOMEZ
CL. 203A # 40-30 LOS ANDES
Ciudad

Respetado(a) Señor(a):

Con la presente nos permitimos comunicarle que por solicitud del propietario del inmueble ocupado por usted ubicado en la **CL. 203A # 40-30 LOS ANDES,** del municipio de Floridablanca, el contrato de arrendamiento el cual vence el **23 de Enero de 2015 NO** será renovado.

Por tal razón le rogamos hacer entrega del bien desocupado de personas y cosas a la fecha del vencimiento, ya que el propietario necesita realizar adecuaciones, remodelaciones y/o reparaciones. Igualmente, si es su interés entregar anticipadamente, el propietario **autorizó** la entrega antes del vencimiento del contrato (23 Enero de 2015) en cualquier momento, sin pago de indemnización alguna por ello.

Así mismo, lo invitamos a ver nuestros inmuebles disponibles, para ver cual se adecua a sus preferencias, y en caso de tomar nuevamente un inmueble con nuestra inmobiliaria, el estudio de su solicitud será gratis.

Para los cual deberá tener en cuenta las siguientes instrucciones:

1. Revise con tiempo el inmueble con la copia del inventario y realice los arreglos necesarios antes de la fecha de entrega.

2. Diríjase a las respectivas entidades, para realizar el pago de los últimos recibos de servicios públicos (AGUA, LUZ, GAS, ALCANTARILLADO Y ASEO).

3. Una vez desocupado el inmueble, tome nota de las lecturas de los contadores (AGUA, LUZ y GAS), y preséntelas en Caja al momento de programar la cita para la entrega del inmueble.

4. Preséntese en cualquiera de las cajas de nuestras oficinas, **cinco (5) días antes** de la fecha de entrega, con los siguientes documentos:

ISO 9001 icontec SC 4618-1

IQNet

Principal
Calle 36 No. 22-40
Tel. PBX 6340924
Las Palmas
Carrera 29 # 44-80
Tel. PBX: 6949494
Cañaveral
Calle 31A # 26-26
Tel. 6970717
fincar@fincarltda.com
www.fincarltda.com

- Últimos recibos de servicios públicos cancelados y últimas lecturas de contadores.
- Paz y salvo y último recibo de pago de la administración si la hay. **Aún si Fincar cancela la administración debe presentar el respectivo Paz y Salvo.**
- Copia de la solicitud realizada a la empresa de telefonía, requiriendo el cambio del plan vigente al plan básico.
- Copia de la solicitud realizada ante las empresas de servicios correspondientes, requiriendo la cancelación o traslado de los servicios adicionales (Internet, Telefonía y Televisión por cable) que usted haya solicitado para el inmueble.

5. **Presente la respectiva provisión en dinero, correspondiente a los consumos pendientes a facturar por parte de las empresas de servicios públicos.** Este valor se tomará teniendo en cuenta el promedio de los últimos consumos y/o las últimas lecturas de los contadores.

6. Una vez cumplido con los requerimientos anteriormente mencionados, acuerde la fecha y hora para que nuestro representante reciba el inmueble.

7. Tenga en cuenta que para el día en que se programe la visita de nuestro funcionario, **el inmueble debe estar completamente desocupado de personas y cosas.**

8. Si durante la visita para recibir el inmueble, se encuentran inconformidades frente al inventario inicial, **especialmente en lo referente con pintura**, o a las lecturas de los contadores de los servicios públicos, **los días utilizados para efectuar los arreglos necesarios, seguirán generando cobro de arrendamiento hasta tanto se realice la respectiva revisión y se firme el acta de recibido a conformidad.**

9. En caso de que los recibos de servicios públicos después de la entrega del inmueble, lleguen por un valor superior a la provisión dejada en caja, se le informará y deberá dirigirse a la oficina para dejar el dinero correspondiente a los consumos facturados. **Hasta tanto, no se entregará Paz y Salvo.**

Le anticipamos los agradecimientos por su colaboración y cualquier inquietud al respecto con gusto lo atenderemos.

Cordialmente,

FINCAR LTDA.
Nit. 890.201.721-4
ALJ/ORD

Bucaramanga, 10 de Septiembre de 2014

Señor:
ORLANDO RODRIGUEZ DIAZ
Transv. Oriental Metrop. # 47-36 Tr. 1 Apto 204 Conj Resid Piemonti II Et Floridablanca

Respetado señor.

En calidad de administradores del inmueble tomado en arriendo por usted, ubicado en la **TRANSV. ORIENTAL METROP. # 47-36 TR. 1 APTO 204 CONJ RESID PIEMONTI II ET**, nos permitimos dar respuesta a la solicitud de reparaciones enviada el pasado 4 de Septiembre del presente año con respecto al deterioro del mueble de la cocina, le informamos que después de realizada la visita por parte del maestro y de haber evaluado los daños dichas reparaciones se consideran reparaciones locativas por el tiempo que lleva usted en el inmueble y deben ser realizadas por el arrendatario como parte del compromiso de mantener el inmueble en buen estado de servir.

Es importante resaltar que las reparaciones locativas son aquellas que se deben realizar por aquellos daños y/o deterioros que ordinariamente se producen por el uso normal del inmueble, y así mismo aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de los arrendatarios o de sus dependientes.

Por el contrario son reparaciones necesarias a cargo del propietario del inmueble las que tienen que ver con daños que afecten la estructura del inmueble como son: problemas de cañerías, problemas hidráulicos, humedades, levantamiento de pisos, fisuras o grietas.

Lamentamos no haber atendido su solicitud.
Cualquier inquietud al respecto con gusto la atenderemos.

Cordialmente,

FINCAR INMOBILIARIA
NIT. 890.201.721-4
JEFE ADMINISTRATIVO
FINCAR LTDA
NIT 890.201.721-4

Bucaramanga, 01 de Septiembre de 2014

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-30
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **HIGUERA CARREÑO YERLINTH ADRIANA**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CL. 14 # 27- 59 APTO 101** **EDIF. MULTIFAMILIAR CIFUENTES OLARTE** **BARRIO UNIVERSIDAD**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **$ 550.000**	**FECHA DE INICIACION:** 26 AGO 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No.4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de1.968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.207.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **HIGUERA CARREÑO YERLINTH ADRIANA IDENTIFICADO CON C.C No. 63.551.505 DE BUCARAMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CL. 14 # 27- 59 APTO 101 EDIF. MULTIFAMILIAR CIFUENTES OLARTE BARRIO UNIVERSIDAD MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, EL **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su **VIVIENDA** y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, EL **ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($550.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO**. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO. PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (1) AÑO**, contado (s) a partir del 26 AGO 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima séptima y vigésima octava, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que **EL ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de EL **ARRENDATARIO**: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de EL **ARRENDADOR**: 1) Entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de EL **ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por EL **ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por EL **ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO.**

DÉCIMA CUARTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA QUINTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO:** EL **ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá EL **ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

DÉCIMA SEXTA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA SEPTIMA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA OCTAVA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

DECIMA NOVENA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero,

comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA PRIMERA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA SEGUNDA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA TERCERA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **CARREÑO ALMEIDA ROSA NATALIA IDENTIFICADA CON C.C. No. 1.098.645.123 DE BUCARAMANGA, GAMBOA GAMBOA EMILSEN IDENTIFICADA CON C.C. No. 63.504.846 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de EL **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO HIGUERA CARREÑO YERLINTH ADRIANA** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **HIGUERA CARREÑO YERLINTH ADRIANA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos** y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

VIGÉSIMA CUARTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGESIMA QUINTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEXTA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL **ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA SEPTIMA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo. 6). Cuando **EL PROPIETARIO o POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de **EL ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por EL **ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. EL **ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR**.

VIGÉSIMA NOVENA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal .

TRIGÉSIMA PRIMERA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 BARRIO EL CENTRO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y **EL ARRENDATARIO** en la **CL. 14 # 27- 59 APTO 101 EDIF. MULTIFAMILIAR CIFUENTES OLARTE BARRIO UNIVERSIDAD DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA SEGUNDA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **20 de Agosto de 2014**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

HIGUERA CARREÑO YERLINTH ADRIANA
CC. # 63.551.505-EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

CARREÑO ALMEIDA ROSA NATALIA
CC. # 1.098.645.123 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: EDIF. EL MOLINO APTO 403
BUCARAMANGA
TEL. 6352902
DIR. CIAL: INVERSIONES LA 27 S.A.
CR. 27 # 36-49 BUCARAMANGA
TEL. 6352902
DEUDOR SOLIDARIO

GAMBOA GAMBOA EMILSEN
CC. # 63.504.846 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CL. 12 # 34-40
BUCARAMANGA
TEL. 6946082-3133896726
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-29
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **LOPEZ OTERO CARMEN ELENA**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CL. 37 # 22- 33 BL. B APTO 301 PARQ. # 1** **UNIDAD RESID MONTERREY** **BARRIO : BOLIVAR**	**MUNICIPIO:** **BUCARAMANGA**
CANON: **ADMINISTRACIÓN:** **$ 750.000** **$ 163.000**	**FECHA DE INICIACION:** 28 AGO 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 4470 otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre 1968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **LOPEZ OTERO CARMEN ELENA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 63.316.318 EXPEDIDA EN BUCARMANGA,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CL. 37 # 22- 33 BL. B APTO 301 PARQ. # 1 UNIDAD RESID MONTERREY BARRIO BOLIVAR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($750.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, én las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO**. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, contado (s) a partir del 2 8 AGO 2014 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima octava y vigésima novena, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL **ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de EL **ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL **ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de EL **ARRENDADOR**: 1) eentregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) mmantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de EL **ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO**. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso que de las infracciones u omisiones de **EL ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para EL **ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**. Es entendido que **EL ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo.

DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR,** la suma **CIENTO SESENTA Y TRES MIL PESOS MCTE MENSUALES ($163.000)** por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR,** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**.

DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y, especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s).

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS. **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS. **EL ARRENDATARIO** no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá **EL ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas

DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA NOVENA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del Derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o** cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA CUARTA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **LOPEZ OTERO JAIRO ALBERTO IDENTIFICADO CON C.C No. 91.209.690 DE BUCARAMANGA, CACERES RINCON HECTOR GERARDO IDENTIFICADO CON C.C. No. 13.811.007 DE BUCARAMANGA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO LOPEZ OTERO CARMEN ELENA** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **LOPEZ OTERO CARMEN ELENA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en

caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos** y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VEGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo 6). Cuando **EL PROPIETARIO O POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de EL **ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por EL **ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal podrá **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

TRIGÉSIMA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO. EL **ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y EL ARRENDATARIO en CL. 37 # 22- 33 BL. B APTO 301 PARQ. # 1 UNIDAD RESID MONTERREY BARRIO BOLIVAR DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **27 de Agosto de 2014**

Carmen Elena Lopez O

LOPEZ OTERO CARMEN ELENA
CC. # 63.316.318 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

LOPEZ OTERO JAIRO ALBERTO
CC. # 91.209.690 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CR. 25 # 20-25 APTO 302
BUCARAMANGA
TEL. 3188670736
DIR. CIAL: ALCALDIA DE BUCARAMANGA
CL. 35 # 10-43 BUCARAMANGA
TEL. 6337000 EXT. 180
DEUDOR SOLIDARIO

CACERES RINCON HECTOR GERARDO
CC. # 13.811.007 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CL. 37 # 22-33 APTO 302C
BUCARAMANGA
TEL. 3153858815
DIR. CIAL: MOVILIDAD Y SERVICIOS GIRON S.A.S.
CR. 26 # 32-33 GIRON
TEL. 6466455
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-30
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: FINCAR LTDA	**ARRENDATARIO:** SALAMANCA MORENO JULIAN ALEXIS
DIRECCION DEL INMUEBLE: CR. 16W # 64-04 APTO 302 EDIF. MORA LOPEZ BARRIO MONTERREDONDO	**MUNICIPIO:** BUCARAMANGA
CANON: $ 590.000	**FECHA DE INICIACION:** 02 SEP 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: UN (1) AÑO.	**DESTINACION INMUEBLE:** VIVIENDA

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No.4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de1.968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890,201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **SALAMANCA MORENO JULIAN ALEXIS IDENTIFICADO CON C.C. No. 91.522.128 DE BUCARAMANGA**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CR. 16W # 64-04 APTO 302 EDIF. MORA LOPEZ BARRIO MONTERREDONDO MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su **VIVIENDA** y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **QUINIENTOS NOVENTA MIL PESOS MCTE MENSUALES ($590.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de EL **ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO.** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO. PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que

ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (1) AÑO**, contado (s) a partir del 02 SEP 201 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima séptima y vigésima octava, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que **EL ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) Entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato. **PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de elios, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por EL **ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA QUINTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá EL **ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

DÉCIMA SEXTA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA SEPTIMA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL **ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA OCTAVA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

DECIMA NOVENA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA PRIMERA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA SEGUNDA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA TERCERA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **MORENO MENDEZ JAVIER IDENTIFICADO CON C.C. No. 91.281.850 DE BUCARAMANGA, SALAMANCA MORENO JOHN JAIRO IDENTIFICADO CON C.C. No. 91.507.993** DE BUCARAMANGA, por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO SALAMANCA MORENO JULIAN ALEXIS** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR,** por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado EL **ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **SALAMANCA MORENO JULIAN ALEXIS** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos** y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

VIGÉSIMA CUARTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGESIMA QUINTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEXTA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL **ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA SEPTIMA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo. 6). Cuando EL **PROPIETARIO o POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de **EL ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por EL **ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. EL **ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR**.

VIGESIMA NOVENA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal .

TRIGÉSIMA PRIMERA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 BARRIO EL CENTRO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y **EL ARRENDATARIO** en la **CR. 16W # 64-04 APTO 302 EDIF. MORA LOPEZ BARRIO MONTERREDONDO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

TRIGÉSIMA SEGUNDA - VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **30 de Agosto de 2014**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

JULIAN SALAMANCA

SALAMANCA MORENO JULIAN ALEXIS
CC. # 91.522.128 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
ARRENDATARIO

MORENO MENDEZ JAVIER
CC. # 91.281.850 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CL. 103 # 13A-27 TR. 1 APTO 404
BUCARAMANGA
TEL. 6955456-3153805431
DIR. CIAL: ICP.
VIA PIEDECUESTA
TEL. 6955456
DEUDOR SOLIDARIO

SALAMANCA MORENO JOHN JAIRO
CC. # 91.507.993 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CR. 18W # 61A-05
BUCARAMANGA
TEL. 3176219947
DIR. CIAL: COCA - COLA.
KM. 8 VIA A GIRON
BUCARAMANGA
TEL. 6449028
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares

FINCAR INMOBILIARIA

CIALF-30
VER 03

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

ARRENDADOR: **FINCAR LTDA**	**ARRENDATARIO:** **PEREZ CALDERON ROBIEL**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **CR. 22C # 20C-33 MZ. G3 CASA # 5** **URB. PORTAL DEL CAMPESTRE IV ET.** **BARRIO PORTAL CAMPESTRE**	**MUNICIPIO:** **GIRON**
CÁNON: **$ 600.000**	**FECHA DE INICIACION:** 05 SEP 2014
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: **UN (1) AÑO.**	**DESTINACION INMUEBLE:** **VIVIENDA**

Entre **FINCAR LTDA** sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No.4470 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga el 30 de Diciembre de1.968, y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, bajo el número 15 del Libro 9, con NIT. 890.201.721-4 y con matrícula de arrendador No. 033-77 de Bucaramanga y 0020-2009 de Floridablanca, representada en este acto por **ESTHER ARIZA DE RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía número 27.937.295 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **PEREZ CALDERON ROBIEL IDENTIFICADO CON C.C No. 91.180.810 DE GIRON,** quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en **CR. 22C # 20C-33 MZ. G3 CASA # 5 URB. PORTAL DEL CAMPESTRE IV ET. BARRIO PORTAL CAMPESTRE MUNICIPIO DE GIRON** y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su **VIVIENDA** y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por **EL ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de **SEISCIENTOS MILPESOS MCTE MENSUALES($600.000),** el cual deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro del primer (1) día de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de **EL ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO**. Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas de **EL ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO. PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, **EL ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan.

CUARTA - REAJUSTE. Cada doce meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

QUINTA - ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

05 SEP 2014

SEXTA - TÉRMINO. El término del arrendamiento es de **UN (1) AÑO**, contado (s) a partir del
Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas en las cláusulas vigésima séptima y vigésima octava, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que **EL ARRENDATARIO** se avenga a los correspondientes reajustes del canon.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11) reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

OCTAVA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1) Entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, 2) Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACION. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal o celaduría, con los incrementos que al respecto decrete la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Los servicios públicos con los que cuenta el inmueble se encuentran relacionados en el inventario que como anexo hace parte integral de este contrato.**PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará **AL ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**

DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **SIN** la(s) línea(s) telefónica(s). Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas **EL ARRENDATARIO** se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR**. EL **ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En el caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer.

DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por EL **ARRENDADOR. EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA - FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA QUINTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, **EL ARRENDATARIO** deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL ARRENDATARIO**, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso **EL ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO:** EL **ARRENDATARIO** en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para que efectúe las reparaciones que le corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que **EL ARRENDADOR** realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a **EL ARRENDATARIO**. Los costos originados por las reparaciones efectuadas, serán cancelados por EL **ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas sin que las mismas hayan sido canceladas, podrá EL **ARRENDADOR** iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

DÉCIMA SEXTA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA SEPTIMA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios.

DÉCIMA OCTAVA - EXTINCION DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación del contrato, **EL ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender **EL ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble.

DECIMA NOVENA - CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento ó el incumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprenda del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar al EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a dos cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado.

VIGÉSIMA - AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera irrevocable a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero,

comercial, de servicios a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **EL ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a **EL ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. **EL ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc.. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta **EL ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro **EL ARRENDADOR,** efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, ponga la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA PRIMERA - ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar 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 y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA SEGUNDA - COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA TERCERA - DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **LOZANO MORA OMAR IDENTIFICADO CON C.C. No. 91.289.950 DE BUCARAMANGA, QUINTERO MENDOZA JOSE LUIS IDENTIFICADO CON C.C. No. 91.446.620 DE BARRANCABERMEJA,** por medio del presente documento nos declaramos deudores de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIOPEREZ CALDERON ROBIEL** 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 que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** 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 del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **PEREZ CALDERON ROBIEL** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega validamente del inmueble a **EL 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. Autorizamos a **EL ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, etc., a **CIFIN, DATACREDITO, INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos** yse incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

VIGÉSIMA CUARTA - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO.**

VIGÉSIMA QUINTA - CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por **EL ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que **EL ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA SEXTA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA SEPTIMA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1). Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3). Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4). Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5). Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo. 6). Cuando **EL PROPIETARIO o POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR**, 2) la incursión reiterada de **EL ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva, 3) el desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y 4) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal **EL ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. 5) **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a **EL ARRENDADOR** a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. EL **ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a **EL ARRENDADOR.**

VIGESIMA NOVENA - GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

TRIGÉSIMA- COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal .

TRIGÉSIMA PRIMERA - NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CALLE 36 # 22-40 BARRIO EL CENTRODEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y **EL ARRENDATARIO** en la **CR. 22C # 20C-33 MZ. G3 CASA # 5 URB. PORTAL DEL CAMPESTRE IV ET. BARRIO PORTAL CAMPESTRE DEL MUNICIPIO DE GIRON**

TRIGÉSIMA SEGUNDA - VALIDEZ. Elpresente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los **3 de Septiembre de 2014**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

PEREZ CALDERON ROBIEL
CC. # 91.180.810 EXPEDIDA EN GIRON
ARRENDATARIO

LOZANO MORA OMAR
CC. # 91.289.950 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
DIR. RES: CR. 24 # 65-22 LA VICTORIA
BUCARAMANGA
TEL. 3154313926
DIR. CIAL:INGENIERIA Y CALIDAD LTDA.
CL.29 # 23-46 APTO 1001 FLORIDABLANCA
TEL. 6542740
DEUDOR SOLIDARIO

QUINTERO MENDOZA JOSE LUIS
CC. # 91.446.620 EXPEDIDA EN BARRANCABERMEJA
DIR. RES: CL. 30B # 30-30 VILLA CAROLINA I
GIRON
TEL.6165153-3133242531
DIR. CIAL:NEXANS COLOMBIA
PARQUE INDUSTRIAL MZ. B BUCARAMANGA
TEL. 6762929
DEUDOR SOLIDARIO

FINCAR LTDA
NIT. 890.201.721-4
ARRENDADOR

Espacio para reconocimiento de firmas e imposición de huellas dactilares