

RV: Juzgado 2do Civil del Ctto Rad. 2008-245

Oficina Judicial - Seccional Armenia <ofjudarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 13/01/2021 14:08

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos

MARTA LUCIA MUÑOZ-COBRO ARRIENDO 2021 RAD.2008-245.pdf;

BUENAS TARDES, SE REENVÍA PARA SU CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES.

Nota: Apreciado usuario; le informo que a partir del 1 de julio de 2020 el único canal de comunicación habilitado para la recepción de tutelas es el aplicativo: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/TutelaEnLinea>

Tener en cuenta para próxima tutela que vaya a presentar.

FREDY URIEL OCAMPO ALZATE**Oficina Judicial****Armenia, Quindio****Telefono (+6) 7412043**

De: Alvaro Gaitan Martinez <agmez01@hotmail.com>**Enviado:** miércoles, 13 de enero de 2021 12:23 p. m.**Para:** Oficina Judicial - Seccional Armenia <ofjudarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; favazher10@yahoo.com <favazher10@yahoo.com>**Asunto:** Juzgado 2do Civil del Ctto Rad. 2008-245

Dando cumplimiento al acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura, se envía copia al apoderado del señor CARLOS ARTURO LOPEZ ORTIZ, cesionario de los créditos perseguidos.

Libre de virus. www.avast.com

Armenia, enero del 2021.

Señor:

Juez Segundo Civil del Circuito.

Armenia – Quindío.

Demandado: MARTHA LUCIA MUÑOZ LOPEZ.

Radicado: 63001310300420080024500

ÁLVARO GAITÁN MARTÍNEZ, igualmente mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.532.370 de Armenia Q., portador de la Tarjeta Profesional número 107.821 del Consejo Superior de la Judicatura; con todo respeto manifiesto al despacho que dando cumplimiento a lo ordenado por el despacho, en el mes de diciembre del año anterior, se elaboró la respectiva escritura del inmueble a favor del señor **CARLOS ARTURO ORTIZ LOPEZ**.

Es de mi conocimiento que el secuestre encargado, señor Carlos Julio Arévalo, arrendó el inmueble el 17 de julio del 2020, con un canon mensual de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000.00), causándose hasta la fecha, los arriendos correspondientes a 6 períodos, por un valor de \$15.000.000.00, discriminados así:

Julio 14 a agosto 16	\$2.500.000.00
Agosto 17 a septiembre 16	\$2.500.000.00
Septiembre 17 a octubre 16	\$2.500.000.00
Octubre 17 a noviembre 16	\$2.500.000.00
Noviembre 17 a diciembre 16	\$2.500.000.00
Diciembre 17 a enero 16 del 2021	\$2.500.000.00

Sumas que deben estar puestas a disposición del juzgado y que con todo respeto solicito autoricen su entrega al suscrito, elaborando para ello el correspondiente título. Muy respetuosamente solicito al despacho requiera al secuestre, para que haga entrega del inmueble al señor **CARLOS ARTURO ORTIZ LOPEZ**.

Adjunto copia del contrato de arrendamiento.

Del señor Juez,



ALVARO GAITAN MARTINEZ.
C.C. N° 7.532.370 de Armenia.
T.P. N° 107.821 del C. S. de la J.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (TIPO CASA) PARA SER DESTINADO A ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

Entre los suscritos a saber: CARLOS JULIO ARÉVALO AGUDELO, mayor de edad, vecino residente y domiciliado en el municipio de Armenia, Q., identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 18.493.430 expedida en el municipio de Armenia, Q., quien obra en su condición de SECUESTRE - ADMINISTRADOR del BIEN - OBJETO de este CONTRATO y para efectos de este CONTRATO en adelante se denominará el ARRENDADOR, por una parte, y, por la otra parte, JUAN FELIPE HERNÁNDEZ GAMBOA, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en el municipio de Armenia, Q., identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.094.955.17 expedida en el municipio de Armenia, Q., NICOLE GERALDINE VILLADA SANPEDRO, mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en el municipio de Armenia, Q., identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.094.960.441 expedida en el municipio de Armenia, Q., DANIELA USUGUEVARA, mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en el municipio de Armenia, Q., identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.097.400.907 expedida en el municipio de Calarcá, Q., CRISTIAN FERNANDO RAMÍREZ MAYORAL, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en el municipio de Armenia, Q., identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.094.909.37 expedida en el municipio de Armenia, Q., quien para efectos de este CONTRATO obran en su propio nombre y representación y quienes en adelante se denominarán los ARRENDATARIOS manifestaron que han decidido celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de INMUEBLE (TIPO CASA) PARA SER DESTINADO A ESTABLECIMIENTO COMERCIAL, el cual se regulará en adelante, por las siguientes CLÁUSULAS:

Primera. - Objeto.-

Por medio del presente CONTRATO el ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) entrega a TÍTULO de ARRENDAMIENTO a los ARRENDATARIOS, el siguiente BIEN INMUEBLE TIPO CASA PARA SER DESTINADO A ESTABLECIMIENTO COMERCIAL, ubicado en la URBANIZACIÓN LA ALAMEDA, CARRERA 13 MANZANA # 3, LOTE # 4 con nomenclatura actualizada CALLE 22 NORTE # 12 - 39 Esquina de la nomenclatura URBANA del municipio de Armenia, Q., el cual será exclusivamente destinado para el desarrollo del OBJETO SOCIAL, negocio o actividad comercial de los ARRENDATARIOS, consistente en: CONSTITUCIÓN DE UN ESTUDIO WEBCAM, COMERCIALIZACIÓN, PROMOCIÓN, REALIZACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESPECTACULOS DE ENTRETENIMIENTO A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL DE FORMA VIRTUAL POR MEDIO DE DIVERSAS PLATAFORMAS A TRAVÉS DE INTERNET, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD FÍSICA Y VIRTUAL A TRAVÉS DE INTERNET DE LAS ACTIVIDADES, REALIZACIÓN DE ACTOS DE COMERCIO Y ACTIVIDADES QUE FUEREN COMPLEMENTARIAS, CONEXAS O NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL.

El ESTABLECIMIENTO COMERCIAL será debidamente INSCRITO y REGISTRADO en la CÁMARA DE COMERCIO de Armenia, Q., debiendo SUMINISTRAR los ARRENDATARIOS al ARRENDADOR, la DOCUMENTACIÓN correspondiente que ACREDITE la constitución del mismo, para ser ANEXADO a este DOCUMENTO. ESTABLECIMIENTO COMERCIAL que se denominará MYKONOS MODELS o MYKONOS ESTUDIO.

Segunda. - Canon de Arrendamiento.-

El VALOR del CANON de ARRENDAMIENTO MENSUAL corresponde a la SUMA de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 2.500.000,00) que los ARRENDATARIOS PAGARÁN (CANCELARÁN) anticipadamente al ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) o a su ORDEN, en la CALLE 22 NORTE # 12 - 39 Esquina de la nomenclatura URBANA del municipio de Armenia, Q., lugar de desarrollo y ejecución del CONTRATO, el día, DIECISIETE (17) de cada MES por el PRIMER AÑO de VIGENCIA del CONTRATO de ARRENDAMIENTO, es decir, desde, el día, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTE (2020), hasta, el día, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTIUNO (2021).

Entre la partes CONTRATANTES se ha ACORDADO - CONVENIDO que al CUMPLIMIENTO del PRIMER AÑO (ANUALIDAD) del CONTRATO de ARRENDAMIENTO, es decir, el día, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTIUNO (2021), el CANÓN (VALOR) del ARRENDAMIENTO será AJUSTADO a la SUMA de TRES MILLONES DE PESOS (\$ 3.000.000,00) MENSUALES, VALOR a CANCELAR, entre, el día, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTIUNO (2021), y, el día, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTIDÓS (2022) correspondiente al SEGUNDO AÑO (ANUALIDAD) del CONTRATO de ARRENDAMIENTO.

INMUEBLE en el mismo estado en que lo recibió del ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR).

Séptima. - Servicios Públicos.-

Los ARRENDATARIOS pagarán oportuna y totalmente los SERVICIOS PÚBLICOS del INMUEBLE que le correspondan, desde la FECHA en que comience el ARRENDAMIENTO hasta la RESTITUCIÓN del INMUEBLE, debiéndolo ENTREGAR a PAZ Y SALVO, por estos conceptos. Si los ARRENDATARIOS NO PAGAN los servicios públicos a su cargo, el ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) podrá hacerlo, para evitar que los SERVICIOS PÚBLICOS sean SUSPENDIDOS. El INCUMPLIMIENTO de los ARRENDATARIOS en el PAGO OPORTUNO de los SERVICIOS PÚBLICOS del INMUEBLE se tendrá como INCUMPLIMIENTO del CONTRATO y los ARRENDATARIOS deberán CANCELAR de manera incondicional e irrevocable al ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) las SUMAS que por este CONCEPTO haya tenido que PAGAR y deberá hacerse de manera INMEDIATA por los ARRENDATARIOS contra la PRESENTACIÓN de las FACTURAS correspondientes por parte del ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR). No obstante, lo anterior, el ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) podrá ABSTENERSE de PAGAR los SERVICIOS a CARGO de los ARRENDATARIOS, sin que por ello los ARRENDATARIOS puedan alegar responsabilidad del ARRENDADOR (SECUESTRE ADMINISTRADOR).

Parágrafo 1.-

Los ARRENDATARIOS declaran que han recibido en buen estado de mantenimiento, funcionamiento y conservación las instalaciones para USO de los servicios públicos del INMUEBLE, que se abstendrán de modificarlas sin permiso previo y por escrito del ARRENDADOR (SECUESTRE ADMINISTRADOR) y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

Parágrafo 2.-

Los ARRENDATARIOS reconocen que el ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los SERVICIOS PÚBLICOS del INMUEBLE. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los SERVICIOS PÚBLICOS del INMUEBLE, los ARRENDATARIOS reclamarán de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y NO al ARRENDADOR.

Octava. - Destinación.-

Los ARRENDATARIOS, durante la VIGENCIA del CONTRATO, destinarán el INMUEBLE única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, la cual consiste en: CONSTITUCIÓN DE UN ESTUDIO WEBCAM, COMERCIALIZACIÓN, PROMOCIÓN, REALIZACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESPECTACULOS DE ENTRETENIMIENTO A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL DE FORMA VIRTUAL POR MEDIO DE DIVERSAS PLATAFORMAS A TRAVÉS DE INTERNET, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD FÍSICA Y VIRTUAL A TRAVÉS DE INTERNET DE LAS ACTIVIDADES, REALIZACIÓN DE ACTOS DE COMERCIO Y ACTIVIDADES QUE FUEREN COMPLEMENTARIAS, CONEXAS O NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL.

En ningún caso los ARRENDATARIOS podrán SUB - ARRENDAR o CEDER en todo o en parte este CONTRATO de ARRENDAMIENTO y el INMUEBLE OBJETO del mismo de conformidad con lo establecido para el efecto en el Artículo 523 del Código de Comercio. En el evento que esto suceda, el ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) podrá DAR por TERMINADO UNILATERALMENTE el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de los ARRENDATARIOS y podrá EXIGIR la DEVOLUCIÓN (RESTITUCIÓN) del INMUEBLE y por todo CONCEPTO a PAZ y SALVO, sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR).

Parágrafo.-

El ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) declara expresa y terminantemente prohibida la DESTINACIÓN del INMUEBLE a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia los ARRENDATARIOS se OBLIGAN a NO USAR el INMUEBLE para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas, NO destinarán el INMUEBLE para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas, tales como, marihuana, hachís, cocaína, metacualona y/o similares. Los ARRENDATARIOS autorizan al ARRENDADOR (SECUESTRE -

Parágrafo.-

Los ARRENDATARIOS NO PODRÁN instalar en el INMUEBLE ninguna LÍNEA TELEFÓNICA, sin la aprobación previa y escrita del ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR), salvo, la (s) que necesite (n), para la DESTINACION del INMUEBLE como ESTABLECIMIENTO COMERCIAL.

Décima Quinta. - Merito Ejecutivo.-

Los ARRENDATARIOS declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este CONTRATO - PRESTA MÉRITO EJECUTIVO para exigir de los ARRENDATARIOS y a favor del ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) el PAGO de: 1.-) Los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO causados y NO pagados por los ARRENDATARIOS; 2.-) Las MULTAS y SANCIONES que se causen por el INCUMPLIMIENTO de los ARRENDATARIOS de cualquiera de las OBLIGACIONES a su cargo en virtud de la LEY o de este CONTRATO; 3.-) Las SUMAS CAUSADAS y NO PAGADAS por los ARRENDATARIOS por concepto de SERVICIOS PÚBLICOS del INMUEBLE y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser PAGADA (CANCELADA) por los ARRENDATARIOS; para lo cual, bastará, la sola afirmación de INCUMPLIMIENTO de los ARRENDATARIOS hecha por el ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR), afirmación que solo podrá ser desvirtuada por los ARRENDATARIOS con la presentación de los respectivos RECIBOS de PAGO (CANCELACIÓN).

Parágrafo.-

Las PARTES acuerdan que cualquier COPIA AUTENTICADA ante NOTARIO de este CONTRATO, tendrá el mismo VALOR que el ORIGINAL para efectos JUDICIALES y EXTRAJUDICIALES.

Décima Sexta. - Costos.-

Cualquier COSTO que se cause con ocasión de la CELEBRACIÓN o PRÓRROGA de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, incluyendo el IMPUESTO de TIMBRE, será asumido en su integridad por los ARRENDATARIOS.

Décima Séptima. - Cláusula Penal.-

En el evento de un INCUMPLIMIENTO de cualquiera de las PARTES a las OBLIGACIONES a su CARGO contenidas en la LEY o en este CONTRATO, la PARTE INCUMPLIDA deberá PAGAR a la otra PARTE CUMPLIDA, una SUMA equivalente a DOS (2) CÁNONES de ARRENDAMIENTO VIGENTE a la FECHA del INCUMPLIMIENTO a TÍTULO de PENA. En el evento que los perjuicios ocasionados por la PARTE INCUMPLIDA, excedan el VALOR de la SUMA aquí prevista como PENA, la PARTE INCUMPLIDA deberá PAGAR a la otra PARTE CUMPLIDA, la DIFERENCIA entre el VALOR TOTAL de los PERJUICIOS y el VALOR de la PENA prevista en esta CLÁUSULA.

Décima Octava. - Autorización.-

Los ARRENDATARIOS autorizan expresamente e irrevocablemente al ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) y/o al (a) CESIONARIO (a) de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO a consultar información de los ARRENDATARIOS que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos, cualquier incumplimiento de los ARRENDATARIOS a este CONTRATO.

Décima novena. - Abandono.-

Los ARRENDATARIOS autorizan de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR), para INGRESAR al INMUEBLE y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de DOS (2) TESTIGOS, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del INMUEBLE, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el INMUEBLE permanezca abandonado o deshabitado por el TÉRMINO de DOS (2) MESES o más y

que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Vigésima. – Recibos de pago de servicios públicos.-

El ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) en cualquier tiempo durante la VIGENCIA de este CONTRATO o de cualquiera de sus PRÓRROGAS, podrá exigir de los ARRENDATARIOS la presentación de las FACTURAS de los SERVICIOS PÚBLICOS del INMUEBLE a fin de verificar la CANCELACIÓN de los mismos. En el evento que el ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) llegare a comprobar que alguna de las FACTURAS NO han sido PAGADAS (CANCELADAS) por los ARRENDATARIOS encontrándose VENCIDO el PLAZO para el PAGO previsto en la FACTURA respectiva, el ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) podrá dar por TERMINADO de manera inmediata este CONTRATO y exigir de los ARRENDATARIOS, el PAGO de las SUMAS a que hubiere lugar y la DEVOLUCIÓN (RESTITUCIÓN) del INMUEBLE.

Vigésima Primera. – Impuestos.-

El VALOR del IMPUESTO de TIMBRE que cause la CELEBRACIÓN de este CONTRATO o cualquiera de sus PRORROGAS estará a CARGO de los ARRENDATARIOS.

Para constancia el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, se firma en el municipio de Armenia, Q., el DÍA, DIECISIETE (17) del MES de JULIO de DOS MIL VEINTE (2020), en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las PARTES (ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) – ARRENDATARIOS).

El ARRENDADOR (Secuestre – Administrador Inmueble),

Carlos J. Arevalo A.
CARLOS JULIO AREVALO AGUDELO.
C.C. # 18.493.430 de Armenia, Q.
ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR)

Los Arrendatarios,

Juan Felipe Hernández G.
JUAN FELIPE HERNÁNDEZ GAMBOA.
C.C. # 1.094.955.171 de Armenia, Q.
ARRENDATARIO.

Nicole Villada S.
NICOLE GERALDINE VILLADA S.
NICOLE GERALDINE VILLADA SANPEDRO.
C.C. # 1.094.960.441 de Armenia, Q.
ARRENDATARIA.

Daniela Usuga G.
DANIELA USUGA GUEVARA.
C.C. # 1.097.400.907 de Catarcá, Q.
ARRENDATARIA.

Cristian Ramírez M.
CRISTIAN FERNANDO RAMÍREZ MAYORAL.
C.C. # 1.094.909.372 de Armenia, Q.
ARRENDATARIO.

Tercera. - Reajuste del Canon de Arrendamiento. -

Entre las partes CONTRATANTES se ha ACORDADO - CONVENIDO que al CUMPLIMIENTO del SEGUNDO AÑO (ANUALIDAD) del CONTRATO de ARRENDAMIENTO, es decir, el DÍA, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTIDÓS (2022), el CANÓN (VALOR) del ARRENDAMIENTO correspondiente a la SUMA de TRES MILLONES DE PESOS será INCREMENTADO en un PORCENTAJE del DIEZ POR CIENTO (10%).

Correspondiendo a un VALOR TOTAL INCREMENTADO de TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 3.300.000,00), para el PERÍODO comprendido, entre, el DÍA, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTIDÓS (2022), y, el DÍA, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTITRÉS (2023), en lo sucesivo y hasta cuando se precipite la TERMINACIÓN de la VIGENCIA (DURACIÓN) del CONTRATO de ARRENDAMIENTO o llegado el caso o evento de su CONTINUIDAD por la PRÓRROGA AUTOMÁTICA del mismo si las PARTES NO ANUNCIAN su TERMINACIÓN, en caso tal, cada DOCE (12) MESES de la EJECUCIÓN de la PRÓRROGA AUTOMÁTICA, el VALOR del CANON DE ARRENDAMIENTO VIGENTE para ese entonces, será INCREMENTADO en un PORCENTAJE IGUAL al DIEZ POR CIENTO (10%).

Cuarta. - Vigencia - Terminación del Contrato de Arrendamiento. -

El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO tendrá una DURACIÓN de TRES (3) AÑOS iniciará su DESARROLLO y EJECUCIÓN, a partir del día, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTE (2020) y TERMINARÁ su VIGENCIA (DURACIÓN), el día, DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

No obstante lo anterior, el TÉRMINO del ARRENDAMIENTO se PRORROGARÁ AUTOMÁTICAMENTE por PERÍODOS consecutivos de TRES (3) AÑOS, si ninguna de las PARTES con una ANTELACIÓN mínima de SEIS (6) MESES al VENCIMIENTO del PERÍODO INICIAL o de cualquiera de sus PRORROGAS, informa a la otra PARTE su decisión de NO CONTINUAR con el CONTRATO de ARRENDAMIENTO y TERMINARLO. Lo anterior sin perjuicio del DERECHO a la RENOVACIÓN consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio.

Quinta. - Entrega. -

Los ARRENDATARIOS en la FECHA de SUSCRIPCIÓN de este DOCUMENTO DECLARAN que han RECIBIDO el INMUEBLE por ENTREGA REAL y MATERIAL del ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) en buen estado de conservación, para su efectiva DESTINACIÓN y USO (ESTABLECIMIENTO COMERCIAL).

Séxta. - Reparaciones. -

Los DAÑOS que se ocasionen al INMUEBLE por los ARRENDATARIOS, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos en sus costos de arreglo conservación y mantenimiento en su TOTALIDAD por los ARRENDATARIOS. En todo caso, los ARRENDATARIOS se OBLIGAN a RESTITUIR el INMUEBLE en el mismo ESTADO en que lo han RECIBIDO, salvo el deterioro natural, por el uso legítimo. Las REPARACIONES LOCATIVAS y el ACONDICIONAMIENTO, ADECUACIÓN y la REMODELACIÓN NO ESTRUCTURAL al INMUEBLE para las NECESIDADES y el DESARROLLO de la ACTIVIDAD COMERCIAL estarán a cargo de los ARRENDATARIOS. A quienes se les INFORMA que les queda completamente PROHIBIDO INTERVENIR o MODIFICAR el INMUEBLE de forma ESTRUCTURAL en columnas, vigas, paredes, pisos, techos y demás dependencias FÍSICAS en donde se AUTORIZA la INSTALACIÓN y ACONDICIONAMIENTO de ELEMENTOS de fácil y libre remoción y adherencia, que NO ALTEREN, DAÑEN o DETERIOREN la FORMA FÍSICA y ESTRUCTURAL del INMUEBLE en sus DIFERENTES DEPENDENCIAS y que las adecuaciones NO GENEREN grave u ostensible deterioro.

Parágrafo 1.-

Los ARRENDATARIOS se abstendrán de hacer MEJORAS de cualquier CLASE al INMUEBLE sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR). Las mejoras al INMUEBLE serán del (a) PROPIETARIO (A) del INMUEBLE y NO habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna a los ARRENDATARIOS por las mejoras realizadas. Las mejoras NO podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR (SECUESTRE - ADMINISTRADOR) lo exija por escrito, a lo que el ARRENDATARIO accederá inmediatamente y a su costa, dejando el

ADMINISTRADOR) para que, directamente o a través de sus representantes debidamente autorizados por escrito, VISITEN el INMUEBLE para verificar el cumplimiento de las OBLIGACIONES de los ARRENDATARIOS.

Novena. – Restitución.-

Vencido el periodo inicial (vigencia) o la última prórroga del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, los ARRENDATARIOS: 1.-) RESTITUIRÁN el INMUEBLE al ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) o a quien haga sus veces en las mismas buenas condiciones en que lo RECIBIERON del ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR), salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo; 2.-) ENTREGARÁN al ARRENDADOR, los ejemplares originales de las FACTURAS de COBRO por concepto de SERVICIOS PÚBLICOS del INMUEBLE correspondientes a los ÚLTIMOS TRES (3) MESES, debidamente CANCELADAS por los ARRENDATARIOS, bajo el entendido, que harán ENTREGA de dichas FACTURAS en el LUGAR de DESARROLLO y EJECUCIÓN del CONTRATO de ARRENDAMIENTO, con una ANTELACIÓN de DOS (2) DÍAS HÁBILES a la FECHA FIJADA para la RESTITUCIÓN MATERIAL del INMUEBLE al ARRENDADOR.

Parágrafo 1.-

No obstante lo anterior, el ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) podrá NEGARSE a RECIBIR el INMUEBLE, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de los ARRENDATARIOS, que NO hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual, se seguirá CAUSANDO el CANÓN DE ARRENDAMIENTO y la EJECUCIÓN CONTRACTUAL, hasta que, los ARRENDATARIOS cumplan con lo que les corresponde.

Parágrafo 2.-

La responsabilidad de los ARRENDATARIOS subsistirá aún después de RESTITUIDO el INMUEBLE, mientras el ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) NO haya entregado el PAZ Y SALVO correspondiente por ESCRITO a los ARRENDATARIOS.

Décima. – Renuncia.-

Los ARRENDATARIOS declaran que RENUNCIAN en beneficio del ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) o de su CESIONARIO, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Décima Primera. – Cesión.-

Los ARRENDATARIOS facultan y autorizan al ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR) a CEDER total o parcialmente este CONTRATO y DECLARAN al CEDENTE del CONTRATO, es decir, al ARRENDADOR (SECUESTRE – ADMINISTRADOR), libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la CESIÓN que haga de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Décima Segunda. – Incumplimiento.-

El INCUMPLIMIENTO de los ARRENDATARIOS a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta y autoriza al ARRENDADOR (SECUESTRE ADMINISTRADOR) para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que el elija: 1.-) DECLARAR TERMINADO este CONTRATO y RECLAMAR la DEVOLUCIÓN (RESTITUCIÓN) del INMUEBLE JUDICIAL Y/O EXTRAJUDICIALMENTE; 2.-) EXIGIR y PERSEGUIR a través de cualquier medio, JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE a los ARRENDATARIOS por el monto de los perjuicios resultantes del INCUMPLIMIENTO, así como de la MULTA por incumplimiento pactada en este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Décima Tercera. – Validez.-

El presente CONTRATO anula todo convenio anterior relativo al ARRENDAMIENTO del mismo INMUEBLE y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la PARTES.

Décima Cuarta. – Línea (s) Telefónica (s).-

El INMUEBLE se ENTREGA en ARRENDAMIENTO sin línea (s) telefónica (s).