Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Viviana Luna <vluna@bia.com.co>
Enviado el: viernes, 13 de agosto de 2021 10:41 a. m.
Para: mj@sequeda.co
CC: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
Asunto: Fwd: Proceso No 2019-1027
Datos adjuntos: Contestacion demanda Veronica Pinto 2021 05 04.pdf; Fotos que muestran el estado del inmueble al inicio del contrato.pdf; Fotos que muestran el estado del inmueble al inicio del contrato2.pdf; Fotos que muestran el deterioro del apartamento.pdf

Buenos días:

Conforme lo dispone el Decreto 806 de 2020, adjuntamos archivo PDF, con la contestación de la demanda a nombre de la Señora VERÓNICA PINTO.

Viviana Luna Revollo
Abogada
BORRERO & ILLIDGE ADVISORS - BIA SAS
Carrera 23 No. 124-87 Torre II oficina 602
Cel 3162282135
Bogotá D.C., Colombia

---------- Forwarded message ---------
De: **Viviana Luna** <vluna@bia.com.co>
Date: mar, 4 may 2021 a las 16:52
Subject: Proceso No 2019-1027
To: <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.rpost.biz>

Señor

JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E.S.D.

PROCESO: VERBAL

DEMANDANTES: **ANA MARIA CUBIDES DIAZ y JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO**

CONTRA: **LUIS ALFONSO PINTO PAEZ y MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT.**

RADICADO No **2019-1027**

VIVIANA PATRICIA LUNA REVOLLO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 64.577.050 de Sincelejo, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional No.

165.095 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial de la señora **MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT** demandada dentro del proceso citado en la referencia, conforme a poder otorgado que obra en el expediente, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** con el presente.

Adjunto lo anunciado.

Atentamente,

Viviana Luna Revollo
Abogada
BORRERO & ILLIDGE ADVISORS - BIA SAS
Carrera 23 No. 124-87 Torre II oficina 602
Cel 3162282135
Bogotá D.C., Colombia

SE ARRIEN

SE ARRIENDA

SE VENDE
SE ARRIENDA

SE VENDE
SE ARRIENDA

SE ARRIENDA
INF.
SE ARRIENDA
INF.

SE VENDE
INF
VIA
CERRADA

Señor
JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E.S.D.

PROCESO:	VERBAL
DEMANDANTES:	**ANA MARIA CUBIDES DIAZ y JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO**
CONTRA:	**LUIS ALFONSO PINTO PAEZ y MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT.**
RADICADO No	**2019-1027**

VIVIANA PATRICIA LUNA REVOLLO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 64.577.050 de Sincelejo, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 165.095 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial de la señora **MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT** demandada dentro del proceso citado en la referencia, conforme a poder otorgado que obra en el expediente, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD PROCESAL

Tenemos que la demandada, señora MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT a quien represento se notificó del auto admisorio el 6 de abril de 2021 y dentro del término de ejecutoria formuló solicitud de adición contra dicha providencia. Solicitud que por este medio retiramos en aras de que se continúe con el trámite normal del proceso y sea considerada la presente contestación.

La contestación se presenta dentro del término de los veinte (20) días siguientes establecidos en el auto admisorio de la demanda, el cual comenzó a contabilizarse el 7 de abril de 2021, en consecuencia, el plazo para radicar este escrito se cumple el 4 de mayo de 2021.

II. SOBRE LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda en la medida que no se observa en el expediente acervo probatorio que sustente las afirmaciones de la contraparte, por lo que la parte demandada debe ser absuelta de todo cargo y condena:

Primera. Me opongo a que se declare que hay una retención injusta de parte de los demandados por el valor indicado en las pretensiones, porque no existe causal lícita para indicar que la suma es de propiedad de los demandantes, y no les asiste derecho para proceder a incoar la presente acción.

Segunda. Me opongo puesto que al no encontrarse reunidos los presupuestos jurídicos necesarios para la declaratoria de un enriquecimiento injusto por parte de los

demandados con el correlativo empobrecimiento sin causa de los demandantes, no es procedente la solicitud de reconocimiento de dicho fenómeno jurídico.

Tercera. Me opongo, por carecer el petitum de fundamento legal y factico frente a los demandados, resultando improcedente la imposición de devolución de suma alguna en favor de los demandantes.

Cuarta. Me opongo a que se cobren intereses moratorios sobre la suma pretendida, porque no se ha generado perjuicio alguno por parte de los demandados para que se puedan liquidar los mismos.

Quinta. Me opongo, puesto que, al no existir responsabilidad de mi representada, no podría existir condena en costas.

III. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Sobre el hecho Primero. Es cierto, conforme a la documental que obra en el plenario, mas exactamente el contrato de arrendamiento de fecha 6 de septiembre de 2017. Así mismo, nos atenemos a la literalidad del documento.

Sobre el hecho Segundo. Es parcialmente cierto, conforme lo pactado en el contrato celebrado entre las partes, sin embargo, se aclara que el precio del canon fijado tuvo una consideración especial siendo muy inferior a su valor en un arrendamiento en condiciones normales del mercado, dada la negociación efectuada entre las partes y que contó con la intervención de una inmobiliaria que ayudo a estructurar el negocio y el contrato celebrado.

Sobre el hecho Tercero. Es parcialmente cierto, sea lo primero aclarar que fueron los demandantes quienes a través de una asesora inmobiliaria de nombre Maria Carolina Salcedo, directora de la firma INMOVEL SA, participaron en la estructuración de las condiciones en que se celebraría el contrato. Es decir, los señores **ANA MARIA CUBIDES DIAZ y JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO,** por intermedio de la Señora Salcedo contactaron a los demandados para lograr el arrendamiento junto con la opción de compra y participaron en la elaboración y redacción del respectivo contrato, de modo tal que satisfizo sus pretensiones y necesidades.

Sobre el hecho Cuarto. Es cierto, luego del consenso de las partes y con la anuencia de los demandantes y la participación de la inmobiliaria se pactó el precio acordado en la suma establecida en el contrato celebrado entre las partes, en donde los demandantes luego de analizar y conocer las condiciones del inmueble estuvieron de acuerdo en el precio establecido.

Sobre el hecho Quinto. Es cierto parcialmente, se aclara nuevamente que la figura de la opción de compra fue producto del principio de la autonomía de la voluntad privada de las partes, en donde los demandantes vieron que dicha figura respondía a sus necesidades en el entendido de asegurarse el derecho de adquirir el inmueble en el

plazo estipulado a la par de obtener un arrendamiento a un costo menor, por su parte los demandados se abstenían de vender el inmueble a terceros en el mismo plazo y como contraprestación recibían el pago de la prima pactada.

Sobre el hecho Sexto. Es cierto parcialmente, se efectuó un contrato de arrendamiento con opción de compra, en la cual se acuerdan unas condiciones especiales para el efecto, y atendiendo a que en desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad privada puede llevarse a cabo cualquier pacto, siempre que las partes contratantes sean personas capaces legalmente, que consientan en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre un objeto lícito y que tengan una causa lícita, y en acatamiento a las disposiciones legales sobre la materia.

Sobre el hecho Séptimo. Es cierto, y se reitera lo indicado en el punto anterior a que lo pactado obedeció a la autonomía de la voluntad privada de las partes, en donde los demandantes tuvieron plena libertad y capacidad legal al pactar las cláusulas del contrato.

Sobre el hecho Octavo. No es cierto y tampoco constituye un hecho sino en las apreciaciones que sustrae la apoderada demandante con ocasión del contrato de arrendamiento con opción de compra mencionado, como quiera que son consideraciones en aras de establecer situaciones jurídicas que no han acontecido.

Sobre el hecho Noveno. Me atengo a lo que resulte probado.

Sobre el hecho Décimo. No es cierto, y tampoco es un hecho, el concepto "LEONINO" utilizado por la togada para calificar el contrato celebrado, constituye un calificativo personal y tampoco es una figura jurídica aplicable en nuestra legislación.

Sobre el hecho Undécimo. No es cierto, y tampoco es un hecho, nuevamente la apoderada de los demandantes realiza afirmaciones subjetivas para calificar conductas de los demandados. Se reitera que los demandados sí efectuaron una concesión en la rebaja del precio del canon, el cual estaba muy por debajo de los límites del precio del mercado, en consideración a la opción de compra pactada entre las partes, advirtiéndose con ello la validez de cláusula en ese sentido.

Sobre el hecho Duodécimo. No es cierto y contiene varios hechos frente a los que me pronunciaré de la siguiente forma:

- Los demandantes tuvieron la oportunidad de negociar y verificar que el precio de venta estaba acorde al valor comercial del inmueble, como se indicó anteriormente también estuvieron asesorados por la inmobiliaria que ayudo en la negociación y redacción del contrato, tal como se aprecia en el correo de fecha 24 de agosto de 2017 enviado por la Señora Maria Carolina Salcedo, donde remite el contrato de marras aclarando que sobre el mismo se han efectuado modificaciones por ambas partes. Luego el todo el clausulado, así como el valor

del inmueble fue el que las partes asignaron libre de vicios y con toda la información relevante a su alcance.

- En cuanto al precio estipulado en la escritura pública No 3166 del 29 de octubre de 2018, no puede considerarse como prueba del valor real del inmueble y constituye una apreciación errada de la contraparte. Cuando se realiza la venta de un inmueble el precio de la venta puede ser distinto al de la escrituración. La legislación en este punto ha indicado unos parámetros o precios mínimos que deben figurar en la escritura, así por ejemplo se ha establecido que no pueda ser inferior al avalúo catastral o auto avaluó para que el notario autorice la escritura. En relación con el inmueble objeto del contrato tenemos que para el año 2018 registraba un auto avalúo de $591,088,000, conforme se evidencia en la constancia de declaración y/o del pago del impuesto predial de ese año, de manera que el precio fijado en la escritura de marras solo hace referencia a que el precio se encuentra ajustado al valor necesario para que la escritura pueda ser autorizada, pues el notario no está obligado a determinar el valor comercial de ese bien.
- De otro lado, si tomamos la norma establecida en el numeral 4º del art. 444 del C.G.P., donde se establece que "*Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1."* La operación aritmética nos arroja como valor la suma de $886.632.000, cifra cercana a la asignada por las partes, ahora se aclara que el inmueble estaba muy bien dotado y en óptimas condiciones cuando fue entregado a los demandantes como consta en las fotos que se adjuntan al presente, motivo por el cual se estableció que el precio razonable seria la suma de $980.000.000.
- Otra situación que debe indicarse en este punto es el bien sí sufrió un deterioro en su valor al momento de venderse, pero por culpa atribuible a los propios demandantes, pues al momento de recibir el apartamento los demandados encontraron el bien totalmente destruido y en condiciones deplorables que ocasionaron la pérdida del valor comercial. Al respecto se adjuntan algunas fotografías que dan cuenta del deterioro del bien, aclarando que si encontramos adicionales serán aportadas con posterioridad. Como consecuencia de ellos, los nuevos compradores debieron entrar a efectuar todos los arreglos necesarios para volver el bien a unas buenas condiciones de habitabilidad, como prueba de ello se esta solicitando el testimonio de la señora Jimena Santos Perez, en representación de los compradores del bien y que pueda dar fe de esta situación.

Sobre el hecho Decimotercero. No es cierto. La apoderada utiliza la norma para acomodar sus interpretaciones, si se interpreta la norma tal cual fue diseñada el precio del canon pactado debió oscilar aproximadamente en unos $9.800.000.

Sobre el hecho Decimocuarto. No es cierto. Tal como se demostrará en el presente escrito y con las pruebas que más adelante se solicitan.

IV. OPOSICIÓN A LOS ARGUMENTOS DE LA CONTRAPARTE

4.1. Deficiencia en el acervo probatorio en el que se funda la acción

Los demandantes afirman que el valor real del apartamento es menor al que fue establecido en su momento por las partes en el contrato de arrendamiento con opción de compra, sin embargo, no allega prueba fehaciente para demostrar esa situación, o para determinar que su consentimiento estuviera viciado por dolo y error.

Como fundamento de que el valor demostrado, después de suscribir el contrato de arrendamiento con opción de compra, era menor, trae a colación la escritura pública No 3166 del 29 de octubre de 2018, no obstante, dicho documento, no tiene la virtualidad de considerarse un documento idóneo para establecer el valor comercial de un inmueble. Las partes pueden denunciar un valor que conforme a la legislación no sea inferior al costo fiscal, avalúo catastral o auto avalúo.

De otro lado, no es claro entonces en qué pruebas válidas se basa la contraparte para asegurar que los demandados disfrazaron de una justa causa para apropiarse de la suma de 100 millones de pesos, cuando tuvieron toda la información necesaria antes de celebrar el contrato para pactar en las condiciones que se celebró el clausulado.

Tal y como se mencionó en los hechos, toda la información requerida estuvo a disposición de los demandantes para celebrar el negocio, quienes son personas capaces, y que contaban con la información necesaria para hacerlo y la asesoría de inmobiliaria que intervino en todo el proceso.

4.2. Nadie puede alegar su propia culpa a favor

Con base en el principio *"nemo auditur propriam turpitudinem allegans",* no es posible que la contraparte, a pesar de haber tenido a su alcance toda la información necesaria para la celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra, y con base en la cual tomaron libremente la decisión de celebrarlo, aleguen ahora que hubo un enriquecimiento injusto por parte de los demandados y correlativo empobrecimiento sin causa de parte suya, pues en todo momento expresaron su consentimiento libre y voluntario de celebrar el contrato, en donde, se reitera, se tuvieron a su disposición toda la información requerida para contratar libre de apremios.

Del mismo modo, durante todo momento después de la celebración del contrato arrendamiento, nunca manifestaron en desacuerdo con el negocio pactado, por el contrario, sorprende que hasta ahora más de tres después de suscrito el contrato aleguen situaciones que con anterioridad nunca fueron advertidas. Lo que se observa es un afán o un deseo injustificado de no querer asumir los resultados de un negocio, válidamente celebrado.

Más bien, pareciera que la conducta reprochable es la de los demandantes, quienes con su conducta si ocasionaron perjuicios a los demandados al causar un grave deterioro al estado del inmueble, pues al entregarlo lo dejaron en unas condiciones inhabitables al punto de disminuir su valor comercial y tener que incurrir en arreglos cuantiosos por parte de los nuevos propietarios.

De acuerdo con la Corte Suprema de Justicia, la acción de repetición del pago indebido requiere que, exista un pago del demandante al demandado; que dicho pago carezca de todo fundamento jurídico real o presunto, y que el pago obedezca a un error de quien lo hace, ya sea error de hecho o de derecho, aspectos que no se cumplen en el presente caso como se pretende demostrar con las pruebas a continuación se solicitan.

V. Excepción Genérica.

Propongo la excepción genérica, ante la configuración de supuestos fácticos que desestimen las pretensiones y las que de manera oficiosa se lleguen a probar mediante los hechos que la constituyan bajo los lineamientos del artículo 282 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, el despacho deberá negar en su totalidad las pretensiones formuladas por la parte demandante y condenarle al pago de costas y agencias en derecho.

VI. PRUEBAS

Solicito respetuosamente al despacho se tengan como pruebas documentales las que obran en el expediente y las que aporto con esta contestación:

1. **Documentales**:

- Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial del año 2018.
- Correo de fecha 24 de agosto de 2017 enviado por la señora MARIA CAROLINA SALCEDO, como directora de la firma INMOVEL SA, contentivo del contrato objeto de litis.
- Fotografías tomadas sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra al momento del inicio del contrato, cuando fue entregado a los demandantes.
- Fotografías tomadas sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, con
- El contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes, así como toda la información aportada en la demanda inicial, y toda la actuación surtida.

2. Interrogatorio de parte

Respetuosamente solicito se practique interrogatorio de parte a los señores **ANA MARIA CUBIDES DIAZ y JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO**, a fin de que respondan las preguntas que les formularé por escrito en pliego abierto o cerrado. En caso de que los absolventes concurran a la audiencia me reservo el derecho de sustituir o completar las preguntas del pliego por cuestionamientos verbales.

3. Declaraciones de terceros:

Solicito respetuosamente al despacho que se sirva decretar y practicar como prueba testimonial la declaración de las siguientes personas:

- Señora **MARIA CAROLINA SALCEDO**, persona que actuó en representación de la firma INMOVEL SA, y ayudo en la negociación y elaboración del contrato objeto de litis para época, con domicilio en la Calle 93b # 19 – 35 Piso 6 de la ciudad de Bogotá D.C, correo electrónico salcedito@hotmail.com, celular **3102102960** siendo testigo de primera mano de los hechos que originaron la demanda y la presente contestación,

- Señora **JIMENA SANTOS PEREZ**, persona que actuó en representación de la firma ESMA CAJI SAS, quienes adquirieron el inmueble objeto del contrato en litis, y ayudo en la negociación y elaboración del contrato objeto de litis, identificada con C.C No 52.862.263, con domicilio en la calle 135 No 7-42 torre 2 apartamento 902 de la ciudad de Bogotá D.C, correo electrónico jimenasantosperez@gmail.com, celular 3143938733, siendo testigo del estado en que fue entregado el apartamento por parte de los demandantes al finalizar el contrato, las inversiones que se debieron realizar para volverlo habitable y el precio de venta celebrado.

- Señora **MARIA CONSTANZA SCHMIDT DE PINTO,** que conoció el inmueble tanto al momento de celebrar el contrato de arrendamiento como cuando fue entregado y vendido a los nuevos compradores, identificada con CE No 142027, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, correo electrónico condepinto@hotmail.com, Celular 3108168016, siendo testigo del estado en que fue entregado el apartamento por parte de los demandantes con anterioridad y al finalizar el contrato, y el precio de venta celebrado.

Con lo anterior, se cumplen los presupuestos del artículo 212 del Código General del Proceso, para proceder a su recepción.

VII. **OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**.

En aplicación del artículo 206 del Código General del Proceso me permito objetar el juramento estimatorio, toda vez que no tiene una estimación razonada y discriminada de los supuestos perjuicios.

VIII. NOTIFICACIONES

La suscrita abogada y su poderdante podrán ser notificados en la Carrera 23 No. 124-87, Torre II, oficina 602 de Bogotá D.C., teléfono: 3099698, y en los correos electrónicos vluna@bia.com.co; melorica@gmail.com

Atentamente,

VIVIANA PATRICIA LUNA REVOLLO
C.C. 64.577.050 de Sincelejo
T.P. No 165.095 del C.S de la J.

Viviana Luna <vluna@bia.com.co>

Fwd:

Melorica <melorica@gmail.com> 4 de mayo de 2021, 11:14
Para: Viviana Luna <vluna@bia.com.co>

Ma Veronica Pinto.

Inicio del mensaje reenviado:

De: MARIA CAROLINA SALCEDO <salcedito@hotmail.com>
Fecha: 24 de agosto de 2017, 12:30:33 p. m. GMT-5
Para: Veronica Pinto Pinto <melorica@gmail.com>

Vero te adjunto contrato.

En amarillo están los cambios sugeridos por ustedes, en color azul los cambios sugeridos por el arrendatario, y por favor revisa la cláusula que está en morado por que tiene cambios de ambas partes.

María Carolina Salcedo Sanint

Directora inmobiliaria

INMOVEL

3102102960

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA ver 24 ago.docx
42K

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA CON OPCIÒN DE COMPRA

INMUEBLE(S) ARRENDADO(S) : Apartamento 401 y el uso exclusivo del garaje 63 (doble) y el depósito No 2 del Conjunto Residencial el Oasis del Mochuelo

EL (LOS) ARRENDATARIO (S): ANA MARIA CUBIDES D. c.c.52´250.861 de Bogotá D.C.
JORGE EDUARDO SALAMANCA c.c.79´782.897 de Bogotá D.C.

EL ARRENDADOR Y/O EL (LOS) PROPIETARIO(S): LUIS ALFONSO PINZON PAEZ C.C. 79´057.975
MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT C.C. 39´791.728

EL INTERMEDIARIO: INMOVEL S.A. NIT 800.168.534-5

DURACION DEL CONTRATO: DOCE 12 MESES

FECHA DE INICIACION 01 DE SEPTIEMBRE DE 2.017

FECHA DE VENCIMIENTO 31 DE AGOSTO DE 2.018

CANON DE ARRENDAMIENTO: $3´000.000

CUANTIA DEL CONTRATO: $36´000.000

CUOTA ORDINARIA DE ADMINISTRACION A CARGO DE EL (LOS) ARRENDATARIO (S):

SETECIENTOS NOVENTA Y CUATROMIL PESOS ML ($794.000.oo)

El presente contrato se rige por la ley 820 de julio 10 de 2003 Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana, la Ley 675 de 2.001 Régimen de Propiedad Horizontal para los inmuebles que se encuentren sometidos a este régimen y además por las siguientes cláusulas que

durante su vigencia y posteriores prórrogas constituirán una ley para las partes en virtud de la manifestación expresa de su voluntad.

Así mismo se deja expresa constancia que la inspección, control y vigilancia del presente contrato, se ejerce conforme se indica en el capítulo IX artículo 32 de la ley 820 del 2.003

Entre los suscritos a saber, LUIS ALFONSO PINZON PAEZ, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., y MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT, mayor de edad domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificados como aparece al pie de sus firmas, quienes obran en su nombre propio y en calidad de ARRENDADORES y por otra parte

ANA MARIA CUBIDES, mayor de edad domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., y JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificados como aparece al pie de sus firmas, quienes obran en su nombre propio y, se denominarán en este contrato EL (LOS) ARRENDATARIO (S) , se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana, con opción de compra, según lo consignado y voluntariamente acordado en las siguientes cláusulas:

PRIMERA – OBJETO DEL NEGOCIO Y DEL BIEN: **EL ARRENDADOR** concede a **EL (LOS) ARRENDATARIO (S)** el goce de (los) inmueble(s) inicialmente relacionados haciendo entrega real y material del (los) bien (es), con el compromiso de ejercer una opción de compra al finalizar el período de arrendamiento dispuesto, para lo cual las partes se obligan desde ahora a mantener las condiciones de negociación que se estipulen en el presente contrato.

UBICACIÓN: Calle 109 No 11-55 de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C.

LINDEROS:

LINDEROS GENERALES

EL CONJUNTO RESIDENCIAL EL OASIS DEL MOCHUELO, del cual hace parte el inmueble, está construido sobre un terreno cuyos linderos son:
NORTE: En sesenta y tres metros sesenta y tres centímetros (63.63 mts) con la diagonal 109.
SUR: En cincuenta y siete metros con ochenta y siete centímetros (57.87 mts), con predio que es o fue de Jorge Riaño y/o Julio Segura.
ORIENTE: En cuarenta y un metros con sesenta y seis centímetros (41.66 mts), con terreno de cesión al IDU para la carrera once (11), transversal decima (10ª.).
OCCIDENTE: En cuarenta y un metros con cuarenta y seis centímetros (41.46 mts) con la carrera once A (Cra. 11 A).

LINDEROS PARTICULARES:

A**PARTAMENTO NUMERO CUATROCIENTOS UNO (401**), está ubicado en el cuatro (4to.) piso de la torre A, tiene un área privada de ciento sesenta y cinco metros cuadrados con treinta

decímetros cuadrados (165.30 mts 2), altura libre de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts), sus linderos obran en el plano número 0 y son:
De los puntos **A a B**, en un metro con tres centímetros (1.03 mts), setenta y cinco milímetros (0.075 mts), tres metros con treinta y cinco centímetros (3.35 mts), línea quebrada, con el apartamento numero cuatrocientos dos (402).
B a C, en nueve metros con cuarenta y ocho centímetros (9.48 mts), con vacío sobre antejardín y acceso comunes;
C a D, en un metro con sesenta y cinco centímetros (1.65 mts), cuatro metros (4.00 mts), diez metros con ochenta y cinco centímetros (10.85 mts), dos metros con setenta centímetros (2.70 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts), y dos metros con veinte centímetros (2.20 mts), línea quebrada, con vacío sobre acceso, antejardín, rampa y terraza comunes;
D a E en dos metros noventa y tres centímetros (2.93 mts), dos metros con ochenta centímetros (2.80 mts), tres metros con veinte centímetros (3.20 mts), y dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35 mts) línea quebrada, con el apartamento numero cuatrocientos tres (403), cubierta y zona comunes al medio.
E a F en dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts), treinta y tres centímetros (0.33 mts), un metro (1.00 mts), cinco centímetros (0.05 mts), y un metro con cuarenta y un centímetros (1.41 mts), línea quebrada, con el apartamento número cuatrocientos dos (402);
F a A en un metro cinco centímetros (1.05 mts), setenta centímetros (0.70 mts), un metro con noventa centímetros (1.90 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), un metro con setenta y ocho centímetros (1.78 mts), setenta centímetros (0.70 mts), un metro con treinta y tres centímetros (1.33 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts), treinta y siete centímetros (0.37 mts), y noventa centímetros (0.90 mts), línea quebrada con escalera, vestíbulo y ascensor comunes;

NADIR: Con placa común del piso cuarto (4to.).

CENIT: Con placa común del piso cinco (5).

A este apartamento le corresponde la cédula catastral número 008416610500104001 y la matricula inmobiliaria número 50N - 20190410 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.

SEGUNDA –SOLIDARIDAD: EL (LOS) ARRENDATARIO(S) responderán solidaria e indivisiblemente a EL ARRENDADOR por todas las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños y faltantes en el inmueble, cuotas de administración. Cláusulas penales, multas, sanciones, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualq8uiera de los obligados por vía ejecutiva sin necesidad de requerimentos privados o judiciales a los cuales renuncian expresamente durante el término inicialmente pactado. Así como durante sus prórrogas y/o renovaciones expresas ó tácitas, pactadas por uno de ellos y/o todos y hasta la fecha de restitución del inmueble.

TERCERA – PRORROGA: El presente contrato se celebra por un único periodo de doce (12) meses durante los cuales se podrà ejercer la opción de compra del inmueble, por parte de los arrendatarios. Con la presente clàusula se hace expresa claridad de que no existiràn pròrrogas al cumplimiento de los doce (12) meses pactados .

CUARTA – PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.- El canon mensual de arrendamiento será cancelado en su totalidad y por ningún motivo en pagos parciales; en el evento de que las normas tributarias gravaran el presente canon o los futuros cánones con el impuesto de valor agregado IVA, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará también por cada mes a EL ARRENDADOR, el monto que se fije por este concepto, pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato constituye título ejecutivo suficiente para el cobro de las obligaciones de cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO(S) De igual forma EL ARRENDADOR se obliga a emitir comprobante escrito en el que conste fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del canon de arrendamiento, conforme lo establecido en el artículo 11 de la ley 820 de 2003 y el numeral 4º del artículo 8º del decreto 051 de 2.004.

.

QUINTA. – FORMA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagarán el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes calendario, en la cuenta corriente número 57018274051 del banco Bancolombia a nombre de LUIS ALFONSO PINZON. Cualquier pago que llegase a efectuar EL (LOS) ARRENDATARIO (S) en forma extemporánea o através de un medio diferente estará sujeto a verificación y aceptación por parte de EL ARRENDADOR, previa presentación del documento que acredite dicho pago por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S). Asi mismo si el pago no lo hacen dentro del término previamente establecido y bajo las condiciones anteriormente enunciadas se entenderá que EL (LOS) ARRENDATARIO (S) han incurrido en mora. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad al vencimiento de los cinco (5) primeros días de cada mes, no se entenderá como intención de las partes para modificar el término y/o plazo establecido para el pago. Igualmente, en caso de que el cheque mediante el cual se cancele el canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco por una causal imputable al librador, será un pago no válido, subsistiendo la obligación y adicionalmente el girador se hará acreedor a la sanción establecida en el artículo 731 del Código de comercio, es decir estará obligado a cancelar el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del titulo.

De igual forma EL ARRENDADOR se obliga a emitir comprobante escrito en el que conste, fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del canon de arrendamiento, conforme lo establecido en el artículo 11 de la ley 820 de 2003 y el numeral 4º del artículo 8º del Decreto 051 de 2.004

SEXTA – VALOR DE LA OPCION DE COMPRA Para efectos de ejecutar la opción de compra, las partes acuerdan un valor total de negoEciación de NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ML ($980´000.000), dicho monto no podrá ser modificado por las partes mientras esté vigente el presente contrato.

PARAGRAFO: Se deja claridad y así lo aceptan las partes, que la opción de compra se podrá ejercer en cualquier momento antes del cumplimiento de los doce meses del contrato pactado en el presente instrumento; así pues, una vez el arrendatario informe al arrendador sobre su disposición de tomar la opción de compra, se suscribirá un contrato de promesa de compraventa, que reemplazará el presente documento y se estipulará por las partes las condiciones para la legalización del mismo. En caso de que el arrendatario/comprador, requiera solicitar un crèdito hipotecario, el arrendado/vendedor facilitarà en todo momento los documentos que le sean solicitados y se compromete a entregar el inmueble libre de cualquier reclamaciòn, pleito o litigio.

SEPTIMA – FORMA DE PAGO DE LA OPCION DE COMPRA- Para ejercer la opción de compra, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) cancelará la suma de CIEN MILLONES DE PESOS ML ($100´000.000), no reembolsables, en caso de que el (los) ARRENDATARIO(S) opten por no ejercer la opción de compra, en el entendido que la mencionada suma de cien millones de pesos, compensa el bajo canon establecido por las partes de manera especial, y que EL (los) ARRENDADOR (ES) concediò en aras a la opciòn de compra y serà imputable al precio de compra. Dicha suma será entregada al momento de la cancelación del primer canon de arrendamiento.

OCTAVA – TERMINACION POR MUTUO ACUERDO: Las partes en cualquer tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento. En todos los casos, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se comprometen a cancelar el valor total del canon de arrendamiento completo, correspondiente al mes que se efectúe la terminación del contrato. No obstante, si la iniciativa es del (los) ARRENDATARIO (S), estos aceptan cumlir lo establecido en las cláusulas SEPTIMA y DECIMA OCTAVA y su parágrafo.

NOVENA – TERMINACION CON JUSTA CAUSA: Podrá el ARRENDADOR dar por terminado el presente contrato por las siguientes causales:

1) La no cancelación por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2) La no cancelación de los servicios públicos, que cause la reconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviese a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

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 de EL (LOS) ARRENDATARIO (S), sin expresa autorización del ARRENDADOR.

4) La incursión reiterada de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) 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 de EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

6) La violación por EL (LOS) ARRENDATARIO (S) 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 antes de la fecha de vencimiento del término inicial invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de retitución previo aviso escrito a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.

Así mismo, las partes dejan expresa constancia que será justa causa para la terminación del contrato, la muerte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S)/o liquidación obligatoria de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) persona jurídica. En el caso de las personas naturales sus herederos deberán enviar una comunicación por escrito en un término no superior a tres meses a EL ARRENDADOR, anexando el certificado de defunción de EL (LOS) ARRENDATARIO (S); en el caso de las personas jurídicas deberán presentar copia del comunicado de la autoridad competente que autoriza la liquidación de la sociedad y en ambos casos se deberá presentar el comprobante de pago del arriendo del mes completo en el que se efectúe la restitución del inmueble, así como los demás requisitos contemplados en la cláusula Vigésima primera del presente contrato. Los herederos de EL (LOS) ARRENDATARIO (S), si así lo desearen, podran continuar con el contrato de arrendamiento con sus derechos y obligaciones para lo cual deberán cumplir los requisitos exigidos por EL ARRENDADOR y suscribir el correspondiente otrosí al presente contrato. Así mismo serán causales de terminación anticipada del contrato con justa causa. Dando lugar a la restitución inmediata del inmueble otorgado en arrendamiento, las siguientes: a) Cuando se comprobare que la documentación aportada para la adjudicación fuere fraudulenta. B) cuando se dé al inmueble(s) una destinación diferente a la acordada. C) Cuando EL (LOS) ARRENDATARIO (S) sean reportados en listas nacional9 es o internacionales de actividades ilícitas tales como la lista Clinton y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior OFAC o en cualquier lista para el control de lavados de activos y la financiación del terrorismo (LA/FT), administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera o esté privado de la libertad por sentencia judicial. d) Por incumplimiento de cualqu8iera de las obligaciones surgidas en este contrato.

DECIMA – TERMINACION UNILATERAL SIN JUSTA CAUSA: EL ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, previo aviso escrito dirigido a EL

(LOS) ARRENDATARIO (S) , con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento; adicionalmente se obliga a restituir a EL(LOS) ARRENDATARIO(S) el cien por ciento (100%) del valor estipulado como arras, es decir la suma de CIEN MILLONES DE PESOS ML ($100`0000.000.oo) en un termino no superior a 30 dìas calendario, contados a partir de la notificaciòn de terminaciòn de contrato por parte de EL(LOS ARRENDADOR(ES).

Cumplidas estas condiciones EL (LOS) ARRENDATARIO (S) estarán obligados a restituir el inmueble.

EL (LOS) ARRENDATARIO (S) podrá(n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término, previo aviso escrito dirigido a EL ARRENDADOR con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

El contrato se prorrogará por un periódo igual al inicialmente acordado, si y solo sí las partes así lo determinan y no se ejecuta la opción de compra, para lo cual se deberá suscribir un nuevo contrato que estipule el valor del canon en su justo valor.

DECIMA PRIMERA. – CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO POR EL (LOS) ARRENDATARIO (S): Son causales para que EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato con justa causa, 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 (LOS) ARRENDATARIO (S) podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corrasponda hacer como ARRENDATARIO.

2) La incusión reiterada del ARRENDADOR en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por EL (LOS) ARRENDATARIO (S) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3) El desconocimiento y la violación por parte del ARRENDADOR de derechos reconocidos a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) por la ley o contractualmente.

4) EL (LOS) ARRENDATARIO (S) podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a EL ARRENDADOR con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a EL ARRENDADOR.

DECIMA SEGUNDA – PROHIBICION DE CESION O SUBARRIENDO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrán ceder el presente contrato, ni subarrendar total o parcialmente el inmueble, ni cambiar la destinación del mismo, sin autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

En caso de contravención, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble y el pago de la sanción por incumplimiento expresada en la cláusula decima octava del presente contrato. Igualmente, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos.

DECIMA TERCERA.- ENTREGA DEL(LOS) INMUEBLES Y BIENES MUEBLES: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) declaran que en la fecha han recibido en buen estado el inmueble y los muebles arrendados en caso que los tuviere y fueran parte del contrato, de acuerdo con el inventario inicial de entrega que se anexará y que hace parte integrante de este; en el evento que no se hubiere realizado por cualquier causa y de no existir una comunicación escrita por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) a EL ARRENDADOR informando dicha omisión, se entenderá recibido el inmueble a entera satisfacción y sin ninguna anomalía de mantenimiento. El inmueble y los muebles deberán ser restituidos en buen estado de acuerdo con el inventario anteriormente citado, salvo los deterioros ocasionados por el uso normal y paso del tiempo según el criterio de EL ARRENDADOR.

DECIMA CUARTA – MEJORAS Y/O ADAPTACION: Las mejoras son aquellas obras civiles arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas, telefónicas ejecutadas por EL (LOS) ARRENDATARIO (S) por su cuenta y riesgo, quienes deberán sin excepción presentar a EL ARRENDADOR para su aprobación, el proyecto y los planos de las obras a realizar. Si EL (LOS) ARRENDATARIO (S) llevan a cabo obras sin previa autorización o desconociendo lo autorizado, EL ARRENDADOR podrá ordenar su retiro inmediato, constituyendose en una justa causa para dar por terminado anticipadamente el presente contrato. En todo caso las partes entienden y así lo manifiestan, que las mejoras en general solo reportan utilidad, beneficio y comodidad a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) y no son necesarias ni útiles para EL ARRENDADOR por lo tanto no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por este concepto.

PARAGRAFO PRIMERO –Mejoras removibles: Son aquellas que pueden ser retiradas sin que se deterioren las condiciones normales del inmueble objeto de arrendamiento. Para tal efecto EL (LOS) ARRENDATARIO (S) deberán retirarlas antes de la restitución del inmueble a EL ARRENDADOR: cumplido el término anterior sin que hubiesen sido retiradas, estas pasaran a ser propiedad de EL ARRENDADOR sin que haya lugar a indemnización alguna. Si al ARRENDADOR del inmueble no le interesan las mejoras removibles y EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no las retirasen en el tiempo enunciado anteriormente, el costo de dicho retiro por parde del ARRENDADOR deberá ser reembolsado o pagado por EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

PARAGRAFO SEGUNDO – Mejoras fijas: Son aquellas que no pueden ser retiradas porque conllevan el deterioro en las condiciones del inmueble objeto del arrendamiento o se afecta la estructura técnica existente y para su ejecución requieren de la autorización expresa y por escrito del ARRENDADOR; por lo tanto acrecen a éste(a) a la terminación del contrato por cualquier circunstancia, quedando de propiedad de EL ARRENDADOR(ES) sin que haya lugar a indemnización alguna.

PARAGRAFO TERCERO – EL (LOS) ARRENDATARIO (S) efectuarán por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que ordena la ley de acuerdo a lo establecido en los artículos 2028, 2029 y 2030 del código civil; o sea a mantener el inmueble en el estado en que lo recibieron, así mismo deberán: 1) Conservar la integridad interior y exterior de las paredes, techos, reponiendo las tejas que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen, pisos, canoas, bajantes y cañerías, efectuando el mantenimiento y la limpieza periódica de estas. 2) Reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques; reponiendo las que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen 3) Mantener en estado de servicio las ventanas, puertas y cerraduras, 4) Conservar las llaves de agua, arreglo de grifos o salidas de acueducto, baños e instalaciones sanitarias, etc 5) Dar el manejo adecuado a los servicios casas y usos conexos y/o adicionales que le sean entregados 6) Mantener los tonos y/o colores de pintura originales en que le fueron entregados el(los) inmueble(s), ya que los cambios de color en la pintura no autorizados por escrito por EL ARRENDADOR serán considerados como un daño dejado en el inmueble. 7) Retirar avisos luminosos, avisos pintados en puertas y fachada y todo tipo de publicidad al momento de la entrega, haciendo los arreglos correspondientes.

PARAGRAFO CUARTO- Los daños y perjuicios que EL (LOS) ARRENDATARIO (S) causen con ocasión de las reparaciones o mejoras por ellas realizadas correrán a cargo exclusivo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

PARAGRAFO QUINTO- Los equipos, artefactos, utensilios y/o demás bienes o elementos que EL (LOS) ARRENDATARIO (S) requieran y que no se encuentren incluidos en el inventario de bienes, y sean adquiridos por EL (LOS) ARRENDATARIO (S) son de su exclusiva propiedad; en consecuencia podrán ser retirados al termino del contrato, de acuerdo con el parágrafo primero de la presente cláusula y no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por parte de EL ARRENDADOR.

PARAGRAFO SEXTO Los equipos, artefactos, utensilios y en general los bienes o elementos entregados a ARRENDATARIO en el inventario de bienes tales como gasodomésticos, eletrodomésticos, aires acondicionados, motores electricos de puertas de garajes, piscinas, jacuzzi, etc, deberán ser devueltos a EL ARRENDADOR, en las mismas condiciones en que fueron entregados, salvo el deterioro normal causado por el uso normal. El mantenimiento, cuidado y conservación de estos bienes estará a cargo exclusivo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) y en ningún caso habrá lugar a nuevos suministros o reemplazos de bienes o elementos por parte de EL ARRENDADOR.

PARAGRAFO SEPTIMO – Los elementos para mejorar la seguridad de los inmuebles como chapas de seguridad, rejas, alarmas electrónicas o satelitales vigilancia etc, adicionales a las que se entregaron inicialmente con el inmueble, son mejoras útiles que están a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) y las prestaciones entre las partes se regularan conforme al articulo 1994 del código civil.

PARAGRAFO OCTAVO- Cuando el inmueble se arriende con transformador, planta y/o subestación de energía eléctrica, motores elétricos de puertas de garajes, el mantenimiento periódico de estos estará a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) Y EL ARRENDADOR podrá solicitar las constancias escritas de los mantenimientos realizados. Las consecuencias, daños y perjuicios que se generen por incumplimiento de esta obligación será responsabilidad exclusiva de EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

DECIMA QUINTA – DESTINACION: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obligan a destinar este(os) inmueble(s) para la vivienda de él y de su familia y no podrá darle otro uso ni ceder o transferir el inmueble sin la autorización previa y escrita del ARRENDADOR, durante el término de vigencia de este contrato. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble con las respectivas consecuencias y/o sanciones jurídicas, o para dar inicio de un nuevo contrato de arrendamiento una vez las partes se hayan puesto de acuerdo en las nuevas condiciones tales como el canon y el término del mismo. Etc.

DECIMA SEXTA.- PAGO DE SERVICIOS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) tendrán a su cargo el pago de las facturas por los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfono y demás servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios causados o consumidos hasta el día de la entrega del inmueble a EL ARRENDADOR. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga(n) al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de las empresas prestadoras. Así mismo, al momento de la celebración del contrato, así como en el momento en que les sea requerido por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios EL ARRENDADOR, y EL (LOS) ARRENDATARIO (S) deberán otorgar o constituir las garantías o fianzas respectivas con el fin de garantizar a la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

Se deja expresa constancia que EL ARRENDADOR no se hace responsable por la calidad de la prestación de los servicios públicos municipales, ni los de la administración, ni los servicios de T.V. por cable, ni satelital, internet y demás servicios domiciliarios y no domiciliarios. Si el inmueble objeto del presente contrato se arrienda con solicitud de teléfono en trámite ante cualquiera de las Empresas Públicas prestatarias de dicho servicio, tampoco se hacen responsables del tiempo que se demore en aprobar e instalar la línea telefónica. Por lo tanto la no instalación de la línea telefónica no será justa causa para la terminación del contrato de arrendamiento y/o la modificación en las condiciones inicialmente acordadas. Adicionalmente no será obligación de EL ARRENDADOR el suministro del aparato telefónico.

Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio en el inmueble, solicitado por EL ARRENDADOR o por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quien solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías necesarias. Es obligación de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) retirar los servicios adicionales solicitados a las

empresas prestadoras de servicios públicos tales como líneas telefónicas, PBX, internet, etc, antes de la entrega del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO.- CUENTA INICIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: La primera cuenta de servicios públicos deberá ser entregada en la dirección de notificación del ARRENDADOR a más tardar a la fecha de primer vencimiento de pago de la misma (fecha sin recargo), para ser liquidada y pagada. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) deberán pagar la parte que le corresponda antes del segundo vencimiento de la cuenta (fecha con recargo) AL ARRENDADOR; En caso de que no presenten la cuenta en esta fecha EL (LOS) ARRENDATARIO (S) deberán cancelarla y luego presentarla a EL ARRENDADOR. Si en el inmueble se encuentran instaladas líneas telefónicas y/o servicios como internet, triple play, EPM, Telmex o ETB televisión, etc, no incluidos en el contrato, dichas cuentas deberán ser enviadas al ARRENDADOR sin ser canceladas. Si por culpa de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) son suspendidos los servicios públicos que se incluyen en el presente contrato, tendrán la obligación de cancelar las cuentas atrasadas y los gastos que demanden la reinstalación de los mismos. Así mismo y en el evento de que a través de Empresas Públicas prestatarias de los servicios, exista un diferido de cuentas de servicios públicos de periodos anteriores al inicio del contrato, por instalaciones de contadores, líneas telefónicas, gasodomesticos, etc., EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obligan a traer las facturas, conforme a los periodos de facturación de las mismas empresas de servicios públicos, a las oficinas de EL ARRENDADOR para efectuarles el pago y/o reembolso de dichos valores. Por ningún motivo deberán ser acumulados dichos reembolsos y no podrán ser abonados a saldos pendientes de pagar por cuenta de EL (LOS) ARRENDATARIO (S), como cánones, cuotas de administración, multas, intereses, daños y/o faltantes, etc., a la restitución del inmueble.

PARAGRAFO SEGUNDO - RECONEXION DE SERVICIOS: 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 multas e impuestos, y en estos casos su costo deberá serle reembolsado en forma inmediata por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), pudiendo ser cobradas por la vía ejecutiva con la simple presentación de los respectivos comprobantes, sin necesidad de requerimiento alguno. Si EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no reembolsaren en forma inmediata a EL ARRENDADOR estos gastos, lo faculta expresamente para cobrarle sobre dicha suma los intereses de mora estipulados en la cláusula vigésima cuarta de este contrato. En el evento de que EL (LOS) ARRENDATARIO (S) hubiesen cumplido con su obligación de otorgar garantía, deposito o fianza a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios EL ARRENDADOR en cualquier momento de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación del mismo, podrá solicitar a dicha empresa, la reconexión de los servicios en el evento en que hayan sido suspendidos. Las facturas pendientes de pago serán de exclusiva responsabilidad frente a las empresas prestatarias de servicios públicos de EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

PARAGRAFO TERCERO - GASTOS DE T.V. CABLE O TELEVISION POR SATELITE/INTERNET: Las facturas por los servicios de T.V. cable, o televisión por satélite, internet, no hacen parte de los gastos de administración y las cuentas correspondientes serán de cargo exclusivo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

PARAGRAFO CUARTO - ACREDITACION DEL PAGO DE LOS SERVICIOS: Para verificar el cumplimiento de las obligaciones de pago de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, administración, internet, T.V. cable y demás servicios, EL ARRENDADOR podrá exigir la periódica presentación de dichas cuentas canceladas a EL (LOS) ARRENDATARIO (S). El no pago de estas obligaciones implica mora en el pago y por lo tanto será considerado como un incumplimiento del presente contrato, por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

DECIMA SEPTIMA.- OBLIGACIONES ADICIONALES: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obligan por este contrato, además a lo siguiente: 1) Permitir en cualquier tiempo a EL ARRENDADOR o a las personas que ella autorice, el ingreso a el(los) inmueble(s) para constatar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ello, previa notificación y autorización de EL (LOS) ARRENDATARIO (S). 2) No destinar el(los) inmueble(s) a usos contrarios a la Ley, la moral y a las buenas costumbres. 3) Emplear el mayor cuidado en la conservación del bien objeto del presente contrato, siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo del inmueble; además de las reparaciones locativas de adecuación y mantenimiento. 4) No guardar y conservar en el (los) inmueble(s) sustancias inflamables, explosivas, radioactivas, antihigiénicas o sustancias ilegales o prohibidas, o cualquier tipo de armas de fuego que puedan constituir violación de las Leyes. En ningún momento pueden guardar sustancias o elementos empleados en la producción, distribución y consumo de estupefacientes, que violen lo consagrado en el Estatuto Nacional de Estupefacientes. Si se incumpliere esta obligación y se causen perjuicios, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) deberán responder, inclusive por daños causados a terceros. 5) adoptar todas las medidas de seguridad y vigilancia concernientes a la conservación, custodia del inmueble y a la prevención de los riesgos inherentes a las actividades desarrolladas en el mismo. 6) si el (los) inmueble(s) esta(n) sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) deberá(n) sujetarse en todo a sus prescripciones, que constan en el Reglamento respectivo y que declaran conocer. 7) Notificar al EL ARRENDADOR sobre las citaciones a Asamblea o reuniones de copropietarios convocadas por la administración de Propiedad Horizontal. 8) Pagar los gastos de desinfección del (los) inmueble(s) en caso de enfermedad contagiosa de algunos de sus ocupantes o de proliferación de plagas causadas por la inadecuada conservación del inmueble. 9) Dar aviso a EL ARRENDADOR por escrito sobre daños del inmueble que lo pongan en peligro o impidan el normal funcionamiento de los servicios. Así EL ARRENDADOR podrá determinar a quién corresponde efectuar dichas reparaciones. Así mismo, en caso de corresponderle estos al ARRENDADOR, deberá permitir el ingreso y a la ejecución de las reparaciones; de no ser así, el deterioro o daño mayor deberá ser asumido por EL (LOS) ARRENDATARIO (S) 10) EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obligan a comunicar oportunamente a EL ARRENDADOR, en caso de inmuebles nuevos, los problemas

que por asentamiento o imperfecto de construcción haya presentado el inmueble, así como de permitir oportunamente el ingreso de las firmas constructoras o el contratista que fuese a efectuar la garantía de por construcción, igualmente aceptan y conocen que en estos casos la garantía y los trabajos dependen de la programación de la constructora y no del ARRENDADOR ya que estos comprenden toda la obra como: los diferentes inmuebles (apartamentos, cuartos útiles, garajes, etc) así como en las zonas comunes y se realizan de acuerdo al plan de obras y pos construcción que maneja cada constructor. Así mismo aceptan que durante el desarrollo del presente contrato también podrán realizarse este tipo de trabajos en el inmueble(s) arrendado(s), y la obra puede presentar un poco de incomodidad a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) quienes no podrán argumentar esta situación así como la fecha de la ejecución de la pos construcción en el inmueble arrendado como justa causa para solicitar la terminación anticipada del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO - PAGO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Cuando el inmueble arrendado se encuentra sometido a régimen de Propiedad Horizontal, las cuotas o expensas extraordinarias de administración se cancelaran así: las que fije la copropiedad para promover reuniones o fiestas de fin de año, día de los niños, día de la madre, día del padre, clases de gimnasia, etc. Estarán a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S), EL ARRENDADOR deberá cubrir las cuotas u expensas extraordinarias cuando se trate de cuotas establecidas para realizar obras perdurables como la reforma de fachadas de la copropiedad, adquisición de esculturas, construcción de un parque infantil, ampliación de parqueaderos, remodelaciones, etc.

PARAGRAFO SEGUNDO - MULTAS Y SANCIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de manera expresa se comprometen a cancelar toda suma de dinero que se llegare a generar por concepto de multas, sanciones y/o pérdida de descuentos impuestas por la Administración de Propiedad Horizontal, como consecuencia de la tenencia de bienes y/o mascotas o por la violación de las normas que regulan el buen funcionamiento de la copropiedad en donde se encuentra localizado el inmueble arrendado objeto del presente contrato; tales como las generadas por uso del parqueadero de visitantes, el mal uso de las zonas comunes y/o bienes comunes.

Dicha perdida de descuento o multas correrán por cuenta de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) y le serán facturadas en los periodos siguientes cuando la cuota de administración este incluida en el canon de arrendamiento.

PARAGRAFO TERCERO - SI EL ARRENDADOR se viere obligado a pagar las cuotas ordinarias de Administración y/o cuotas u expensas comunes extraordinarias del Edificio o Conjunto Residencial que le correspondan a EL (LOS) ARRENDATARIO (S), en virtud de la solidaridad establecida en la Ley 675 del 2.001, podrá replicar lo pagado en contra de estos.

DECIMA OCTAVA - SANCION O PENALIZACION POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El retardo o la mora en el pago del canon mensual o el incumplimiento de

EL (LOS) ARRENDATARIO (S), de algunas o todas las obligaciones adquiridas por este contrato, facultará a EL ARRENDADOR para dar por terminado el presente contrato y exigir la inmediata entrega del inmueble, o demandar su cumplimiento, en ambos casos teniendo derecho al pago, a título de pena, de tres (3) meses del canon de arrendamiento vigente, sin que para exigir tal suma sea necesario requerimiento alguno, y sin perjuicio de las demás indemnizaciones de origen contractual o legal a favor de EL ARRENDADOR.

PARAGRAFO: NO EJECUCION DE LA OPCION DE COMPRA, Teniendo en cuenta que la naturaleza del contrato contempla una opción de compra, que se detalla en la cláusula PRIMERA del presente contrato, las partes han convenido un abono inicial NO REEMBOLSABLE, por la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE. Vale decir, que en caso de que el (los) ARRENDATARIO(S) no ejecuten la opción de compra, este dinero quedará en poder de el (los) ARRENDADORES, en compensación , como quedó establecido en la cláusula SÉPTIMA de este contrato, al bajo canon que el (LOS) ARRENDADOR(ES) accedieron a aceptar en aras a la ejecución de la opción de compra por parte de (los) ARRENDATARIO(S). Esta suma será entregada por el (los) ARRENDATARIO(S) al (los) ARRENDADOR(ES), junto con el primer canon de arrendamiento del inmueble objeto de este contrato.En caso contrario, esto es que el ARRENDADOR, dé por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral con justa causa o sin ella, devolverá el valor convenido por arras esto es la suma de CIEN MILLONES DE PESOS ML ($100`000.000.oo) al Arrendatario (y promitente comprador).

DECIMA NOVENA.- RENUNCIAS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) renuncia expresamente a: 1) Al derecho a descontar del canon el valor de las reparaciones indispensables no locativas, indicadas en el artículo 27 de la Ley 820 de julio 10 de 2003.

2) A los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y artículo 626 de la Ley 1564 de 2012 C.G.P. (Restitución de Inmueble Arrendado) y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

VIGESIMA.- EXENCION DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR(ES) no asumen responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que pueda(n) sufrir EL (LOS) ARRENDATARIO (S) por causas atribuibles a terceros, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio o inundación o eventualidad de cualquier naturaleza, así como las presentadas en caso de asonadas o actos terroristas.

VIGESIMA PRIMERA. - DEVOLUCION DEL (LOS) INMUEBLE(S): EL ARRENDADOR deja expresa constancia, que no aceptara como restituido el inmueble sin el cumplimiento de los siguientes requisitos por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) hasta el día de la entrega, inclusive: 1. Constancia de pago de los últimos recibos de los arrendamientos causados. 2. Pago de penalización y/o indemnización en el caso en que hubiere lugar a ella. 3. Realización de las reparaciones locativas dejadas ó cancelación de la cotización que presente EL ARRENDADOR. 4. Paz y salvo de cuotas de administración cuando estas estén a su cargo. 5. Constancia de

pago del último periodo de facturación de servicios públicos, T.V. cable o televisión por satélite, internet y demás empaquetamiento que ofrezcan las empresas prestadoras de los servicios públicos cuando estén a su cargo.

Así mismo deberá EL (LOS) ARRENDATARIO (S) gestionar y presentar la documentación que acredite el traslado o desempaquetamiento de los servicios que asocio al inmueble así como las demás cuentas que estuviesen a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S). Una vez vencido el término de vigencia del presente contrato, sus prorrogas o renovaciones y cumplidos los requisitos aquí pactados y señalados por la Ley, EL ARREDATARIO deberán entregar el(los) inmueble(s) a EL ARRENDADOR, a entera satisfacción de este y totalmente desocupado.

VIGESIMA SEGUNDA.- CESION CONTRATO: En cualquier momento podrá EL ARRENDADOR ceder sus derechos derivados de este contrato en los términos de los Artículos 1960 y siguientes del Código Civil sí y solo si las partes lo convienen de común acuerdo y por escrito.

VIGESIMA TERCERA.- DERECHOS DE OPOSICION: En caso de que EL ARRENDADOR tramite el proceso de restitución del inmueble por la vía legal cualquiera que fuese la causa invocada, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no solo pagaran los cánones vencidos y que en adelante se causaren dentro del término del contrato, sino los correspondientes a todo el tiempo que cualquiera de ellos tenga el inmueble en su poder y para hacer oposición en el juicio de restitución del inmueble, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) deberán consignar previamente el total de los cánones de arrendamiento que estén debiendo y demostrar que se encuentran al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, conforme lo indicado en el artículo 37 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003, así como las facturas de las cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato hayan asumido la obligación de pagarlos. Conforme lo establece el artículo 424 Parágrafo segundo del Código de Procedimiento Civil.

VIGESIMA CUARTA.- CALIDAD DE EL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR obra en este contrato, en nombre propio. Las decisiones y autorizaciones que se den en relación con el presente contrato, deben ser tramitadas solo por las partes: EL (LOS) ARRENDATARIO (S), y EL ARRENDADOR.

VIGESIMA QUINTA.- FACULTADES ESPECIALES: EL ARRENDADOR queda expresamente facultado para llenar los espacios que hayan quedado vacíos en la cláusula primera referente a linderos.

PARAGRAFO: En el Evento en que fuere necesario EL (LOS) ARRENDATARIO (S) facultan y autorizan a EL ARRENDADOR para complementar, corregir o actualizar la nomenclatura, linderos y descripción del inmueble arrendado, sin necesidad de autorización previa y escrita de aquella, y que harán parte integral del presente contrato, dentro del mismo texto o en escrito adicional.

VIGESIMA SEXTA.- INTERESES POR MORA: Las sumas que a cualquier título, en razón del presente contrato fueren de cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) y que no hubieren sido canceladas oportunamente, pagarán intereses moratorios a la tasa máxima de mora permitida legalmente de conformidad con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio.

VIGESIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: De conformidad con lo previsto en el Art. 14 de la Ley 820 de julio 10 de 2003, las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) por concepto de servicios públicos domiciliarios, expensas comunes, Internet y T.V. cable, mantenimiento y demás a su cargo dejadas de pagar, EL ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra EL (LOS) ARRENDATARIO (S) por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad de juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda. El presente contrato presta merito ejecutivo para el caso en que EL ARRENDADOR instaure una acción judicial para obtener el pago de las sumas de dinero que EL (LOS) ARRENDATARIO (S) le quedaron adeudando.

PARAGRAFO - GASTOS Y HONORARIOS DE COBRANZA: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) aceptan reconocer los costos y gastos de cobranza generados en la etapa de cobro pre jurídico, así como los intereses de mora, los honorarios de abogado derivados de la cobranza realizada por el arrendador o por las entidades aseguradoras y/o afianzadoras, bien sea de manera interna o a través de entidades externas dedicadas a dicha gestión con las cuales exista un vínculo contractual. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará los honorarios y las costas que genere la acción legal determinados por el juez civil.

VIGESIMA OCTAVA.- BENEFICIARIO DE LOS PAGOS: Las partes contratantes dejan expresa constancia, que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento es EL ARRENDADOR de (los) inmueble(s) y/o beneficiario(s) de renta a quien(es) de le(s) haya cedido el derecho de beneficio de renta y en consecuencia la retención en la fuente le será practicada a el mismo, de acuerdo al Artículo 394 del Estatuto Tributario.

VIGESIMA NOVENA.- RESTITUCION PROVISIONAL. En caso de abandono del inmueble por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) independiente de la causal de restitución demandada por EL ARRENDADOR éste podrá solicitar ante el juez de conocimiento que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud de EL ARRENDADOR, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al ARRENDADOR, quien se abstendrá de arrendarlo

hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien. Lo anterior con fundamento en el numeral 8 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012.

TRIGESIMA.- MEDIDA CAUTELAR: En el evento en que se llegare a practicar alguna medida cautelar en contra del EL ARRENDADOR a través del inmueble entregado en arriendo y cuya consecuencia sea también el embargo del canon de arrendamiento, es deber de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) brindar la información respectiva tanto al inspector de Policía comisionado para la diligencia como también al secuestre designado para la administración del bien y de la renta; será también de su deber el informar a EL ARRENDADOR, la situación que se presenta en un término de tres (3) días hábiles.

TRIGESIMA PRIMERA.- AUTORIZACIONES: 1. En virtud del presente contrato EL (LOS) ARRENDATARIO (S) autoriza (n) de manera expresa e irrevocable AL ARRENDADOR y/o a las entidades, aseguradoras, afianzadoras y personas naturales que esta contrate represente sus derechos; para consultar, actualizar, solicitar, suministrar, procesar, cobrar, divulgar y reportar en las centrales de información del país el comportamiento crediticio, financiero, comercial, de pago y la mora que resultare de su desarrollo, durante su vigencia inicial, prorrogas o renovaciones y obligaciones futuras derivadas del presente contrato. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) manifiestan conocer el alcance de esta autorización, sus derechos y obligaciones, así como la permanencia de la información en las bases de datos que corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable por ser de carácter público. Así mismo autorizamos a las compañías Aseguradoras del presente contrato para que se subroguen en el cobro de todas las obligaciones derivadas del mismo que se encuentren pendientes de cancelar por parte nuestra y que hayan sido canceladas por ellas.

2 Este contrato así como sus condiciones y términos son confidenciales, consecuentemente, ninguna de las partes podrá, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra, comunicar o revelar a ninguna tercera persona la existencia o el contenido del mismo o cualquier otra información obtenida por razón de su firma o durante su ejecución, excepto a sus ejecutivos y directores, asesores legales y financieros, auditores, corredores de seguros y/o aseguradoras, afianzadoras o cuando: a) la información sea solicitada por una orden judicial o administrativa de autoridad competente; b) sea presentada en cualquier proceso o litigio pendiente; c) sea revelada de acuerdo a una Ley o reglamento que tenga fuerza de ley; o d) sea revelada de acuerdo a un requerimiento legal proveniente de cualquier autoridad competente, y al cual la parte reveladora está obligada a cumplir.

TRIGESIMA SEGUNDA.- NOTIFICACIONES: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) expresamente aceptan que para efectos de todo lo relacionado con los términos y notificaciones legales referentes al presente contrato, se entenderá como dirección las siguientes:

La dirección para recibir notificaciones corrientes, judiciales y extrajudiciales del ARRENDADOR será:

CALLE 109 No 11-55 apartamento 1101

TRIGESIMA TERCERA.- DECLARACION DE PROCEDENCIA DE ACTIVOS DEL (LOS) ARRENDATARIO (S): Declaro que los bienes o recursos que manifesté poseer para el pago del arrendamiento no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, o de actividad prohibida por la Ley. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) declara y garantiza que él no se encuentran en la actualidad identificados en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) expedida por la oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de America ("OFAC") Y/O en cualquier lista similar expedida por la OFAC (Lista Clinton), listas de control de lavado de Activos y la financiación del Terrorismo (LA/FT) administrados por cualquier autoridad nacional o extranjera de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación.

TRIGESIMA CUARTA.- ZONAS COMUNES: No se entenderá como incumplimiento por parte del ARRENDADOR el estado de las zonas comunes tales como, ascensores, parqueaderos, recepción, entre otros; teniendo en cuenta que el mantenimiento y las obras sobre los mismos, no pueden ser controladas por EL ARRENDADOR, a lo cual EL (LOS) ARRENDATARIOS(S) manifiestan tener pleno conocimiento.

TRIGESIMA QUINTA.- SERVICIOS PUBLICOS: se aclara que el inmueble objeto del presente contrato cuenta con los servicios públicos básicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado, aseo y gas natural

TRIGESIMA SEXTA- Comisiones por gestión: El ARRENDADOR se obliga con la suscripción del presente contrato, a cancelar una comisión equivalente a un canon de arrendamiento, por la gestión de acompañamiento y comercialización del inmueble en favor del INTERMEDIARIO; Una vez se perfeccione el documento que legaliza la opción de compra del inmueble será cancelado por parte del ARRENDADOR, una suma equivalente al 3% del valor de la venta del Inmueble, los dineros citados, serán consignados en la **cuenta corriente del Banco Colpatria No 4581010961** a nombre de la sociedad intermediaria INMOVEL S.A.

En señal de aceptación se suscribe el presente contrato, a los ***** días del mes de agosto de 2.017,

LUIS ALFONSO PINZON PAEZ
C.C. 79´057.975 DE Bogotá
Arrendador
Dirección _____

Teléfono_____
Correo electrónico _____

MARIA VERONICA PINTO SCHMIDT
C.C. 39´791.728 de Usaquén
Arrendador
Dirección _____
Teléfono_____
Correo electrónico _____

ANA MARIA CUBIDES DIAZ
c.c.52´250.861 de Bogotá D.C.
Arrendatario
Dirección _____
Teléfono_____
Correo electrónico _____

JORGE EDUARDO SALAMANCA GALLO
c.c.79´782.897 de Bogotá D.C.
Arrendatario
Dirección _____
Teléfono_____
Correo electrónico _____

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo: **18014094716**

Formulario No. **2018301084007444221**

AÑO GRAVABLE 2018

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	2.Matrícula Inmobiliaria	3.Cédula Catastral	4. Estrato
AAA0105UJYN	050N20190410	008416610500104001	null

5.Dirección del Predio: CL 109 11 55 AP 401

B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO

C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA

6. Área de terreno en metros	7. Área construida en metros	8. Destino	9. Tarifa	9.1 Porcentaje de exención
48.32	165.30	61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES		%

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social	11.Documento de Identificación (tipo y Número)
LUIS ALFONSO PINZON PAEZ	CC 79057975

12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago: CC 79057975

E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO

13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	**AA**	591,088,000
14. IMPUESTO A CARGO	**FU**	null
15. SANCIONES	**VS**	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		
17. IMPUESTO AJUSTADO	**IA**	0
G. SALDO A CARGO		
18. TOTAL SALDO A CARGO	**HA**	0
H. PAGO		
19. VALOR A PAGAR	**VP**	1,242,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	**TD**	0
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	**DA**	0
22. INTERESES DE MORA	**IM**	0
23. TOTAL A PAGAR	**TP**	1,242,000
24. APORTE VOLUNTARIO	**AV**	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	**TA**	1,242,000

INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO

FIRMA

CALIDAD DEL DECLARANTE: PROPIETARIO

NOMBRES Y APELLIDOS: LUIS ALFONSO PINZON PAEZ

CC ☐ NIT ☐ TI ☐ CE ☐ 79057975

FECHA DE PRESENTACIÓN	14/09/2018 00.00.00
CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	510442602787588
VALOR PAGADO:	1,242,000
LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación -SPAC

Amigo Contribuyente:
Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá