

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2020-00034-00

Chinácota, veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

El demandante JOSE LUIS ROZO VARGAS dentro del proceso de pertenencia de la referencia interpuesto en contra de YSLIA MOLECHET BARRERA ANTELIZ, se pronuncia en nombre propio respecto de lo informado y solicitado por el apoderado judicial de ésta, dado que se retiró la valla instalada en el bien objeto de litigio, para lo cual da las explicaciones de esta circunstancia y allega prueba que instaló nuevamente la valla.

Se ordena poner en conocimiento el escrito y anexos referido a la parte demandada.

Así las cosas, se procederá a valorar esta conducta en el momento procesal respectivo.

De otra parte, el doctor EURIPIDES MOJICA FLOREZ apoderado judicial de la parte demandante manifiesta que sustituye el mandato conferido al doctor JHON JAIRO ESTUPIÑAN JAIMES.

Al respecto se tiene que el referido profesional del derecho fue designado por auto del 15 de julio de 2021 como curador ad litem de LAS PERSONAS INDETERMINAS y continúa ejerciendo tal función, por lo que existe conflicto de intereses entre la parte demandante y las personas indeterminadas demandadas.

Por lo anterior, se abstiene el despacho de aceptar la sustitución del poder aludida.

Se le recuerda al demandante que las solicitudes y manifestaciones las debe realizar a través de su apoderado judicial.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez



SEÑORA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHINACOTA (N.S.)
E.S.D.

RAD. 2020-00034
DEMANDANTE. JOSE LUIS ROZO
DEMANDADA. YSLIA MOLECHE BARRERA

Ref. Contestación auto de fecha 31 de enero de 2024

JOSE LUIS ROZO VARGAS identificado con cédula de ciudadanía No. 88.000.313 de Chinácota (N.S.) actuando en calidad de demandante dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me permito dirigirme a este honorable despacho con el fin de dar contestación a auto de fecha 31 de enero de 2024, con fundamento en los siguientes.

HECHOS

El día 14 de diciembre de 2023, recibí la información por parte de un tercero que la valla instalada en el inmueble objeto de la presente demanda no se encontraba a la vista, por lo cual me dirigí hacia el barrio santa maría del municipio de Chinácota (N.S.), y evidencie que la valla no estaba en su puesto, solicite permiso a los arrendatarios e ingrese, encontrándola en el suelo del balcón del segundo piso, opte por doblarla y la lleve hacia el interior de la casa para desplazarme posteriormente y poder instalarla de manera adecuada con el fin de que quedara como se instaló inicialmente, no lo hice inmediatamente porque me encontraba en labores de mi trabajo.

Desafortunadamente al día siguiente el 15 de diciembre de 2023 mi señor padre OBDULIO ROZO SANABRIA presento quebrantos de salud por su condición de ser una persona de avanzada edad, por esta causa tuvimos que trasladarlo por urgencias al hospital de Chinácota y fue remitido inmediatamente a la clínica Medica Duarte donde fue internado y entubado por un cuadro de neumonía avanzada, quedando en la UCI, por lo anterior es de entender que junto con mi familia tuvimos que adaptarnos para estar atentos a la situación grave de mi señor padre, todo esto se desarrolló durante el lapso del 15 de diciembre de 2023 hasta el día 10 de enero de 2024 cuando desafortunadamente mi señor padre fallece, siendo sus exequias el día 12 de enero de 2024, toda esta situación me genero traumas en mi vida cotidiana sin poder atender la situación de la valla.

Por otra parte, desde inicio de diciembre de 2023 el inmueble fue arrendado por intermedio de la arrendadora San Nicolas de Chinácota a la empresa identificada como SABA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con el NIT 900354198-3 tal como consta documento de contrato de arriendo que allego, esta razón social adecuo el inmueble para pernotar sus empleados quienes están haciendo proyectos en el área rural del municipio, lo que quiere decir que desde las 6am hasta las 7pm permanece solo el inmueble sin que haya persona alguna que atienda en este horario allí, de la misma manera los empleados de esta empresa salieron a vacaciones el día 29 de diciembre de 2023 hasta el día 9 de enero de 2024, donde no estuvieron en este lapso de tiempo, lo que imposibilitaba la entrada a la casa para hacer los arreglos necesarios para volver a colocar la valla en el sitio donde estaba inicialmente.

Yo volví a colocar la valla el día 16 de Enero de 2024 en horas de la noche, momento en que se encontraban nuevamente los trabajadores quienes me autorizaron para instalarla, prueba de ello adjunto las fotos que registran fecha de lo anteriormente informado; el día 30 de enero recibí una información del celador ALIRIO CALDERON del barrio de Santa María, informándome que la valla se había vuelto a caer, a raíz de esto me dirigí nuevamente al inmueble y coordine con los arrendatarios para el permiso respectivo y procedí a instalarla nuevamente, tal como consta las fotografías que allego con el registro de la fecha.

Dejo constancia de que actualmente la valla esta instalada de manera adecuada, pero con el deterioro normal por efectos de la lluvia, el sol y la acción del aire, ya que esta lleva casi cuatro años en este ambiente.

Declaro bajo juramento que la información que estoy suministrando es verídica y sujeta a cualquier evidencia que requiera el despacho con el fin de corroborar lo informado, es de tener en cuenta que los hechos anteriores durante el lapso de tiempo en que se desarrollaron fueron los inconvenientes a los que estuve sujeto para que la valla en este lapso no estuviera instalada y no como lo quiere aludir el apoderado de la parte demandada, actuando de manera irresponsable y ligera sin que haya allegado siquiera evidencia de lo que dice en cuanto que fue retirada y que el suscrito ha venido actuando de mala fe.

Para notificaciones, correo electrónico Joseluisrozovargas03@outlook.com, cel. 3112025807.

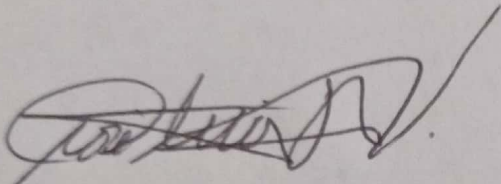
ANEXOS.

Contrato de arriendo (15 folios)

Fotos 17 de enero 2024 (2 folios)

Fotos 2 de febrero de 2024 (4 folios)

De la señora Juez,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jose Luis Rozo Vargas', with a long, sweeping flourish extending upwards and to the right.

JOSE LUIS ROZO VARGAS

C.C. No. 88.000.313 de Chinácota (N.S.)

< 17 de Enero, 2024

9:10



< 2 de Febrero, 2024

12:01



< 2 de Febrero, 2024

12:00





DEMANDANTE: JOSE LUIS KOZO VARGAS

DEMANDADO: ISLYA MOLECHET BARRERA ANTELIZ

EN INTERVENCION TERMINADOS

RADICADO: 54172-4089-2020-00034-00

PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

SE ENVIÓ A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS SOBRE EL PRESENTE BIEN INMUEBLE DE LA CALLE
DE LA MANZANA 4 DE LA MANZANA 4 DE LA MANZANA 4 DE LA
URBANIZACION DEL MUNICIPIO DE CHINACOTA LORDE DE
JANTADRA IDENTIFICADO CON MATRICULA INMUEBLES
N.º 264255 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE CHINACOTA CAYALDE MAS E IDENTIFICACION S.
RUBEN Y ANDEROS SE ENVIEN EN ESTABLECIMIENTO EN LA
CIRCULO DE CHINACOTA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CHINACOTA N. DE S.

DEMANDANTE: JOSE LUIS ROZO VARGAS

DEMANDADO: ISLYA MOLECHET BARRERA ANTELIZ
FINDETERMINADOS

RADICADO: 54172-4089-2020-00034-00

PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

SE EN...
DEFECCIOS SOBRE EL PRESENTE BIE... INMUEBLE DISTINGUIDO
COMO LOTE NO 4 DE LA MANZANA F, SITUADO SOBRE LA CALLE
NO 10, AL SUR DE LA URBANIZACION SANTA MARIA DE LA
JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CHINACOTA NOROCCIDENTE DE
SANTANDER, IDENTIFICADO CON MATRICULA Y MODIFICATORIA
NO. 164-255 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE CHINACOTA Y CUYAS DEMARCACIONES, EXPECTACIONES,
LINDEROS Y LINDEROS SE ENCUENTRAN ESTABLECIDOS EN LA
ESCRIPTURA...
DEL CIRCULO DE CHINACOTA.





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE AMOBLADO DESTINO VIVIENDA

ARRENDADOR: JUAN CARLOS GONZALEZ SUESCUN C.C. 88.228.715 MATRICULA DE ARRENDADOR: M.A.002-2020	ARRENDATARIO: SABA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S NIT. 900354198-3 Representada legalmente por: LUIS RAUL SALAZAR RODRIGUEZ C.C. 88.288.105
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Casa lote 4 mz F calle 20 lado sur urbanización Santa María.	MUNICIPIO: CHINACOTA
CANON: \$ 800.000	FECHA DE INICIACIÓN: VIERNES PRIMERO (01) DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023 FECHA DE TERMINACIÓN: VEINTINUEVE (29) DE FEBRERO DEL AÑO 2024
TERMINO INICIAL DEL CONTRATO: TRES (03) MESES	DESTINACIÓN: VIVIENDA

Entre los suscritos a saber: por una parte; **JUAN CARLOS GONZALEZ SUESCUN** identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. No. **88.228.715** de **Cúcuta**, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, persona natural, que en desarrollo de sus actividades como comerciante arrienda inmuebles consignados para tal fin por terceros propietarios a través de su establecimiento mercantil denominado **INMOBILIARIA SAN NICOLAS BIENES Y RAICES**, y por la otra **SABA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S** identificada con NIT. **900354198-3** y

Representada legalmente por **LUIS RAUL SALAZAR RODRIGUEZ** identificado con cedula de ciudadanía numero **88.288.105**, mayor de edad, quien obra en nombre propio, y quien en adelante se continuará denominando como **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA**, en virtud del cual el **ARRENDATARIO** se compromete de manera expresa, a responder por este contrato por todo el tiempo en que el inmueble permanezca sin ser recibido a satisfacción por **EL ARRENDADOR**, contrato el cual se regirá en lo general por la aplicación del principio de libertad negociación contractual, del principio de la autonomía de la voluntad de las partes, y en lo especial por las siguientes cláusulas las cuales han sido acordadas, leídas y aceptadas por las partes, y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la normatividad vigente

1.0. OBJETO. EL **ARRENDADOR** entrega, a título de mera tenencia bajo la figura de arrendamiento, al **ARRENDATARIO** el siguiente inmueble:

Dirección: **Casa lote 4 mz F calle 20 lado sur**
Barrio: **urbanización Santa María**
Municipio: **Chinacota**

1.1 EL ARRENDATARIO recibe el inmueble al mismo título de arrendamiento y se obliga voluntariamente a pagar **AL ARRENDADOR** el precio establecido como canon, y cualquier otra suma que se ocasione, indemnización, penalidad, reparación, gestión de cobro y demás que se deriven del uso y goce del inmueble arrendado, así como de la ejecución o terminación de presente contrato.

Los datos de código de cuenta con empresas de servicios públicos y/o privados, se anotan al final de este contrato.

2.0. DESTINACIÓN. EL **ARRENDATARIO** destinará el inmueble arrendado de forma única, exclusiva y excluyente, para **VIVIENDA URBANA**. No podrá destinarse el inmueble para otras actividades diferentes a vivienda y de manera especial se compromete el **ARRENDATARIO** a que No desarrollara en el inmueble conductas o actividades que puedan estar enmarcadas en algún tipo penal, así como No ofrecerá el inmueble para subarriendo directamente ni a través de plataformas como AIRBNB, Marketplace ni similares y No destinara el inmueble para la producción audiovisual para adultos, modelaje webcam, transmisión webcam de contenido sexual, prostitución presencial ni virtual, así como ninguna otra similar o compatible pues en el evento que esto ocurra, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato y exigir tanto la entrega inmediata del inmueble arrendado, como la correspondiente indemnización de perjuicios y pago de la cláusula penal sin necesidad de requerimiento alguno.

2.1. EL ARRENDATARIO afirma y se compromete a No destinar el inmueble para fines ilícitos, o en contravención al Código de Policía y Código Penal o utilizarlo o destinarlo para algún tipo de actividad que atente contra el uso legal, social y ecológico de la propiedad, en consecuencia, de esta especial obligación mantendrá indemne al ARRENDADOR, de todo perjuicio que se derive del incumplimiento de esta obligación. De forma especial no podrá, depositar, almacenar u ocultar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o hurtados, o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines, ni guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo. Asimismo, EL ARRENDATARIO afirma y se compromete a que todo bien y recurso utilizado para cumplimiento de las obligaciones que dimanen del presente contrato no tiene procedencia ilícita, así como también afirma y se compromete a que el inmueble objeto del contrato no será destinado al apoyo de grupos de delincuencia organizada o a grupos terroristas o similares.

2.1.1. En caso que se presente en el inmueble arrendado enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección y esterilización que ordenen las autoridades sanitarias.

3.0. PRECIO. El precio del canon mensual por concepto de arrendamiento es la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE MENSUALES (\$ 800.000)** para los doce (12) primeros meses, suma que será pagada por EL ARRENDATARIO, por mensualidades anticipadas los cinco (05) primeros días calendario de cada mes, sin importar cuál sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de EL ARRENDADOR, o en la entidad financiera o entidad que éste designe para tal efecto.

3.1. Se conviene por las partes que los períodos no serán divisibles, salvo el primero cuando la fecha de entrega del inmueble no coincida con la fecha en la que principia el mes calendario, o la fecha de inicio del presente contrato, caso en el cual, EL ARRENDATARIO deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, reiterando que una vez surtido lo anterior, los períodos no podrán fraccionarse. En adelante los períodos se causan del día 1 al último día de cada mes. El pago del valor que a prorrata corresponda, deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble, conforme lo dispuesto en la presente cláusula. Se entenderá entonces para todos los efectos legales y contractuales que los derechos que ostentan, las obligaciones que asumen y la contabilización de términos que deben hacer las partes con la suscripción de este contrato, sin perjuicio de la fecha de entrega del inmueble, tendrán como fecha de inicio y referencia la indicada en la CLÁUSULA 6.0, y estas deberán cumplirse en la ciudad de Chinácota, salvo aquellas relacionadas con el uso, goce y manutención del inmueble en los casos donde el mismo se encuentre ubicado en una municipalidad diferente.

3.2. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago con posterioridad al plazo previsto para tal fin, o la estipulación de fechas de pago distintas en la factura o documento equivalente, no novarán ni modificarán ni alterarán lo acordado en el presente contrato. Tampoco se considerarán modificadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales, toda vez que su aceptación no invalida los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO.

3.3. En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra erogación a cargo de EL ARRENDATARIO, este reconocerá de forma adicional y pagará durante ella al ARRENDADOR, o a la entidad que se hubiere designado para el recaudo, el valor correspondiente a la gestión de cobro y los intereses moratorios calculados a la tasa máxima permitida por la ley, que se hubieren causado con ocasión del incumplimiento; dichos intereses serán calculados a partir del día siguiente al vencimiento estipulado, es decir a partir del sexto día calendario del mes. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, EL ARRENDATARIO pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda iniciar las acciones que, por el incumplimiento correspondan, sin necesidad de requerimiento previo alguno.

3.4. En Caso que EL ARRENDATARIO realice el pago en entidad financiera o a través de medios electrónicos que se autoricen para tal efecto, se obliga a hacer llegar la respectiva copia del depósito a nuestras oficinas por correo certificado o al correo electrónico inmobsannicochinacota@hotmail.com, a más tardar al día siguiente de haberla efectuado, pues de lo contrario el pago no podrá ser descargado, y en consecuencia no se tendrá como válido, así como aquellos pagos realizados en cuentas bancarias, o mediante medios electrónicos no autorizados ni suministrados por EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO. En caso de haberse autorizado el pago mediante transferencia electrónica, el mismo se tendrá como realizado a partir del momento en que el monto pagado sea abonado y se vea reflejado en las cuentas de EL ARRENDADOR, situación que deberá ser tenida en cuenta por EL ARRENDATARIO, so pena de incurrir en mora.

3.5. EL ARRENDATARIO asegura que los recursos destinados al pago del canon de arrendamiento no tienen procedencia en actividades prohibidas por el ordenamiento jurídico ni contra el uso social y ecológico de la propiedad.

4.0 REAJUSTES ANUALES. Vencido el término inicial, cada doce meses de ejecución contractual, en forma automática, el canon de arrendamiento pactado se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento en que tenga lugar el reajuste. A la fecha de suscripción del presente documento, el tope se encuentra fijado en el Cien por Ciento (100%) del incremento que haya tenido del Índice de Precio al Consumidor (I.P.C) en el año calendario inmediatamente anterior, conforme lo consagra el artículo 20 de la Ley 820 de 2003. En caso tal, de que dicha normatividad sea modificada, las

nuevas disposiciones se entenderán como modificatorias del contrato y por ello adheridas al mismo, quedando obligado EL ARRENDATARIO, a su pago y reconocimiento.

4.1. Los reajustes son obligatorios, aunque el inmueble se encuentre pendiente de ser restituído por desahucio o por existir sentencia que así lo indique, o en aquellos casos cuando el ARRENDADOR, haya comunicado AL ARRENDATARIO que el contrato no será renovado o prorrogado.

4.2: REAJUSTE DENTRO DE LAS ACTUACIONES JUDICIALES. Si por cualquiera de las causales establecidas en el contrato y la Ley, se estuviere adelantando actuación judicial o prejudicial de restitución del inmueble y dentro de la misma se produjere el incremento estipulado en la presente cláusula, EL ARRENDATARIO deberá seguir depositando el valor del canon reajustado en el porcentaje pactado, pues de lo contrario se considerará incompleto el pago, y conforme lo dispone la normatividad vigente, no podrá ser oído en juicio.

5.0. ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en estado de funcionamiento visto y negociado para su uso y goce, con las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónica y estructurales con que pueda contar, en estado de funcionamiento, de conformidad con el inventario y/o acta que se ha revisado y se firma como anexo, documento que forma parte integral del presente contrato.

5.1. Teniendo en cuenta que EL ARRENDATARIO de forma previa a la suscripción del contrato ha conocido de forma directa, personal, o a través de sus autorizados, el inmueble objeto del presente contrato, su ubicación, características, capacidades instaladas, equipos de medición y demás atributos inherentes a su estado de funcionamiento; no será procedente conforme lo señala el artículo 1992 del código civil colombiano, ningún tipo de pretensión, indemnización, o realización de mejoras que tengan relación con las redes eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales con que puede contar el inmueble. Por lo anterior en caso tal de que EL ARRENDATARIO requiera, para el disfrute del inmueble, o para cumplir los requerimientos físicos y técnicos de sus electrodomésticos, la realización de cualquier tipo de mejora o adecuación será a cargo único y exclusivo de aquel.

5.2. EL ARRENDATARIO, faculta y autoriza de forma expresa a sus DEUDORES SOLIDARIOS, o a la persona a quien por escrito autorice, para que suscriban el inventario y/o acta de entrega; y reciban las llaves del inmueble, sin que ello pueda oponerse con posterioridad, a la certeza sobre la fecha de iniciación del contrato; o el estado en que se encontraba el inmueble al momento de la entrega.

6.0. TÉRMINO. El término inicial del presente contrato de arrendamiento es de TRES (03) MESES, contados a partir del viernes primero (01) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), Sin perjuicio de las causales de terminación y no renovación del contrato previstas en las cláusulas vigésima sexta (26.0) y vigésima séptima (27.0); el presente contrato se prorrogará automáticamente por periodos **ANUALES**, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, en especial las relativas al pago del canon y sus reajustes; salvo que cualquiera de las partes, manifieste por escrito con una anticipación mínima de un (1) mes al vencimiento de la vigencia en curso, su intención de no renovarlo o prorrogarlo.

6.1: El término pactado como inicial, así como el que corresponde a las prórrogas, renovaciones, e incluso el del vencimiento del contrato, solo se puede modificar mediante adiciones al contrato. Por lo anterior, en aquellos casos donde exista diferencia alguna, entre las comunicaciones escritas enviadas por el ARRENDADOR y lo predicado en el libelo contractual, siempre se entenderá que la información correcta es aquella que consta en el contrato, y por ello, no podrá EL ARRENDATARIO tomar ventaja de dicha diferencia, en perjuicio de EL ARRENDADOR, pues a la presente indicación, las partes le otorgan los efectos de cosa juzgada material.

7.0. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del ARRENDATARIO adicionales a la de recibir el inmueble a más tardar el día que sea convocado para recibirlo, las siguientes: 1. Pagar, dentro del plazo previsto, el canon de arrendamiento, así como sus reajustes, y todas aquellas erogaciones que se encuentren a su cargo; 2. Abstenerse de usar el bien para fines distintos al de vivienda; en especial, abstenerse de realizar un uso o destinación del inmueble a actividades prohibidas por el ordenamiento jurídico o que contravengan la aplicación social y ecológica de la propiedad; 3. Observar y dar cumplimiento a las normas de urbanismo, uso del suelo, código de policía, reglamentos de higiene y en caso de Propiedad Horizontal cumplir lo dispuesto en el respectivo reglamento, manual de convivencia y las indicaciones otorgadas por la Asamblea de Copropiedad y la Administración de la Propiedad Horizontal; y observar conducta de buena vecindad y convivencia ciudadana 4. Conservar, mantener y restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió; 5. Ejecutar, a su costa y bajo su entera responsabilidad, las reparaciones locativas que requiera el inmueble para su conservación durante la ejecución del contrato, y en especial al momento de su restitución; igualmente deberá mantener, conservar y arreglar por su cuenta, las zonas verdes, antejardines, andenes, sardineles del inmueble, fachada, canales de aguas lluvias, plantas, etc., obligándose igualmente al aseo del inmueble, andenes, zonas verdes y calzada del mismo. 6. Informar oportunamente a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir aquellas que se hayan hecho necesarias por su culpa, o por la renuencia a permitir que las mismas sean realizadas por EL ARRENDADOR; 7. Abstenerse de adelantar mejoras o reformas

cuando no medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR para tal efecto; 8. Pagar oportunamente, los servicios públicos, cuotas de administración y demás erogaciones derivadas de los mismos que se encuentren a su cargo, o hayan sido solicitadas por él; 9. Abstenerse de fijar avisos en el inmueble o de alterar la fachada con pintura de color diferente a la original con la cual recibió el inmueble. 10. No podrá ceder el contrato o subarrendar. 11. Pagar a EL ARRENDADOR o la entidad que adelante tal fin, la gestión de cobro, el canon y los intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas con la suscripción del presente contrato; 12. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, salvo el desgaste natural, debidamente aseado y totalmente desocupado. Deberá restituirse con muros limpios, resanados y con pintura de la misma calidad y tono o color con que se entregó, vidrios y pisos sin ralladuras, enchapes de pisos y muros sin perforaciones y en buen estado. Igualmente, con partes hidráulicas, eléctricas y de gas en buen estado de funcionamiento; 13. Restituir el inmueble a la terminación del contrato totalmente desocupado. Si fuere necesario asear el inmueble y retirar escombros, basuras, etc. el costo del aseo y del retiro de basuras y escombros se cargará a EL ARRENDATARIO. Si se encontraran muebles dentro del inmueble restituído y que EL ARRENDATARIO, no quisiera retirar, estos podrán sin que sea obligación del ARRENDADOR llevarse por cuenta y riesgo de EL ARRENDATARIO a un sitio de bodegaje y serán de su cuenta los gastos de transporte y de bodegaje sin asumir responsabilidad alguna EL ARRENDADOR por pérdidas o daños que llegaren a sufrir los mismos. 14. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

7.1. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDATARIO son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

7.2. Si el inmueble estuviere sometido al régimen de propiedad horizontal, el ARRENDATARIO, se obliga a notificar de inmediato al ARRENDADOR sobre toda citación o convocatorias que la administración le haga al propietario, para la ASAMBLEA GENERAL. Si el propietario fuere multado por no asistir a la Asamblea ante la imposibilidad de conocer esta citación, el ARRENDATARIO será responsable del pago de dicha sanción. Igualmente informará al ARRENDADOR de toda comunicación que llegue a la dirección del inmueble arrendado y que no sea dirigida al mismo Arrendatario.

7.3. Si la administración del condominio impusiere multas al propietario, por la inobservancia por parte del Arrendatario, al reglamento de propiedad horizontal y al manual de convivencia, estas sanciones se cobrarán por la vía ejecutiva al ARRENDATARIO con la simple exhibición del presente contrato, junto al documento mediante el cual la Propiedad Horizontal, pretenda el cobro.

7.4. NORMAS ESPECIALES PARA EL CASO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Manifiesta EL ARRENDATARIO que conoce que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal y que acata las normas conducta prevista en la ley 675, y que acatará las disposiciones que dicte la administración del Condominio.

7.5. EL ARRENDATARIO se obliga a gestionar ante las entidades correspondientes los eventos que puedan afectar el inmueble como por vía de ejemplo, caídas de árboles, recolección de escombros abandonados por terceros, invasión del espacio público frente al inmueble, etc.

8.0. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones de EL ARRENDADOR: 1.- Entregar a EL ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado en el día acordado; 2.- Mantener el inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado. En caso de daños que inhabiliten totalmente el uso del inmueble por daños estructurales demostrados, debe aceptar la restitución del inmueble sin sanciones por terminación extemporánea; 3.- En caso de solicitudes del ARRENDATARIO sobre reparaciones de daños no estructurales, se obliga a evaluarlas y proponer al ARRENDATARIO soluciones sobre las reparaciones que se consideren necesarias y precisando las que por ley le correspondan al propietario; 4.- Librar al ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, salvo las provenientes o atribuibles a terceros ajenos a EL ARRENDADOR, y a los eventos propios de fuerza mayor y caso fortuito; 5.- Al momento de la terminación del contrato recibir del ARRENDATARIO o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, previa verificación y cotejo del estado del mismo con el inventario inicial y de haber dado aviso con la anticipación pactada de su intención de restituir el inmueble; y 6.- Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

8.1. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones del ARRENDADOR son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

9.0. SERVICIOS PÚBLICOS, PROPIEDAD HORIZONTAL Y OTROS. Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, telefonía móvil, publicaciones en el directorio telefónico, recolección de basuras, las cuotas de administración de propiedad horizontal, compensaciones económicas por los usos exclusivos asignados, cuotas de aseo de área comunes, celaduría, o cualquier otro concepto o erogación que se genere por el uso y disfrute del inmueble arrendado, junto con los incrementos que al respecto decreta la Asamblea de Copropietarios, Juntas Comunales, Asociaciones de Propietarios, Juntas de Vigilancia, etc., estarán a cargo y deberán ser canceladas directamente por EL ARRENDATARIO de manera puntual, salvo en aquellos casos en los que su pago se encuentre regulado en otros apartes posteriores del presente contrato; lo anterior, sin que el ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente

prestación de tales servicios, cumplimiento de obligaciones, o la dificultad o imposibilidad de la instalación de los mismos, cuando hayan sido solicitados por EL ARRENDATARIO

9.1. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar en todos los casos: 1) Los consumos facturados, así como aquellos dejados de facturar, incluso cuando ellos provengan del indebido funcionamiento del instrumento de medición, siempre que los mismos se hayan causado durante la ejecución del contrato, 2) Las sanciones, costos adicionales y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas de Energía Eléctrica, Teléfono, gas, Juntas Comunales, Asambleas o Consejos cuando el inmueble esté sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, y en general cualquier otra Autoridad o empresa, que se impongan durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios; además 3) EL ARRENDATARIO indemnizará a EL ARRENDADOR por los perjuicios a los que eventualmente pudiera verse expuesto por tales infracciones u omisiones, entre otros, los que pueden provenir de la pérdida de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. EL ARRENDADOR puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones y pagos para obtener la normalización de los servicios, así como también podrá pagar las sanciones o multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por EL ARRENDATARIO, pudiendo ser cobrados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados, junto al presente contrato. En caso de mora de cualquiera de los conceptos enunciados, EL ARRENDATARIO reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones de EL ARRENDADOR.

9.2. EL ARRENDATARIO se obliga a presentar al ARRENDADOR cuando este los Requiera, las facturas o recibos de pago de servicios públicos, cuotas de administración o cualquier otra derivada del presente contrato, debidamente cancelados, al día. EL ARRENDATARIO no podrá hacer acuerdos de pago con dichas entidades. EL ARRENDATARIO presentará, cuando haya lugar a ello, los formularios de actualización de sus datos personales cuando le sean solicitados, así como el de sus deudores solidarios, al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. EL ARRENDADOR podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando EL ARRENDATARIO NO presente los recibos o facturas señaladas, dado que, la no presentación de estos documentos constituye una condición resolutoria del presente contrato, y por lo tanto un incumplimiento del ARRENDATARIO.

9.3. EL ARRENDATARIO se obliga a la conservación y reposición de los servicios citados y en especial a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que EL ARRENDADOR asuma responsabilidad alguna en la prestación de tales servicios. En los casos en que las facturas de servicios figuren a nombre de algún propietario anterior por no haberse modificado el nombre del mismo, se entiende que el pago se efectuó por el PROPIETARIO actual o el ARRENDADOR.

9.4. Si existiere Propiedad Horizontal las cuotas extraordinarias que llegare a decretar las Asamblea del Condominio, será de cargo del propietario del inmueble, siempre y cuando ellas sean para reparaciones locativas, mejoras necesarias o suntuarias del edificio y/o conjunto.

9.5. EL ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR, la suma correspondiente a cualquier multa, sanción, o ajuste de consumo, que imponga la respectiva empresa prestadora de servicios públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que sea recibida la factura. La responsabilidad sobre el pago de lo aquí señalado, permanecerá vigente, y exigible, de forma indeterminada; es decir, que, incluso habiéndose recibido el inmueble a conformidad, EL ARRENDATARIO no podrá alegar que el contrato se encuentra finalizado; pues de forma expresa se otorgan los efectos retroactivos para hacer exigible dicho pago.

Si el ARRENDATARIO no cancela dichas sumas, y EL ARRENDADOR tuviere que pagarlas para obtener la normalización de los servicios, que afecten al inmueble se cobrarán por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados, junto al presente contrato. En todo cobro EL ARRENDATARIO reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones Legales.

9.6. EL ARRENDATARIO no podrá financiar ningún servicio adicional, o compras, etc., cargándolos a la facturación de cualquiera de las empresas de servicios y si lo hiciere se tendrá como causal expresa de incumplimiento del contrato de arrendamiento, y EL ARRENDATARIO PAGARÁ la pena Prevista para el caso de incumplimiento y además toda suma que eventualmente las empresas de servicio cobren al propietario o al Arrendador.

9.7. Sin perjuicio de que el contrato de condiciones uniformes de las respectivas empresas de servicios públicos, y en atención a que la Ley 142 de 1994, concede la facultad de autorizar o solicitar el cambio de los instrumentos de medición por cualquier causa; EL ARRENDATARIO renuncia irrevocablemente a dicho derecho, y por lo tanto deberá solicitar autorización por escrito a EL ARRENDADOR cuando el cambio o reparación se requiera. Los gastos derivados de la revisión, reparación o cambio de los equipos de medición, serán de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO, sin que el ARRENDATARIO utilice mecanismos de financiación vía facturación mensual de la empresa. En caso que EL ARRENDATARIO contraviniendo lo descrito en la presente cláusula, omita la solicitud escrita de autorización, o proceda con la financiación referida, deberá cancelar cualquier valor insoluto a la terminación del presente contrato o en el momento en que se tenga noticia de la situación descrita. EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR para aplicar el pago del canon de arriendo al pago de cualquier suma derivada de deudas originado en financiaciones otorgadas al ARRENDATARIO, debiendo, reintegrar el monto descontado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación escrita que remita EL ARRENDADOR, so pena de incurrir en las penas e

indemnizaciones contemplados en el presente contrato, sin perjuicio del respectivo reporte a las centrales de riesgo.

9.8. EL ARRENDATARIO en su calidad de usuario deberá presentar ante las respectivas empresas de servicios públicos domiciliarios, las peticiones, quejas o reclamos que sean necesarios para la normal prestación del servicio y enviar copia al **ARRENDADOR**. Toda comunicación que llegue al inmueble, relativa a impuestos, citaciones judiciales o administrativas, comunicaciones o resoluciones de las empresas prestadoras de servicios, deberá entregarse de manera inmediata al **Arrendador** para que se puedan ejercer los derechos y recursos de cada caso.

10.0. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. Se obliga también **EL ARRENDATARIO** a cancelar a **EL ARRENDADOR**, toda suma cobrada por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado entre el primer/quinto día de cada mes calendario, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula TERCERA (cláusula de precio) de este contrato, siendo aplicables todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus parágrafos; valor anteriormente señalado que se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación interna que tenga la copropiedad.

10.1. EL ARRENDATARIO se obliga entonces a pagar los reajustes, los retroactivos de los mimos si fueren decretados, las sanciones que le sean impuestas por la administración, los eventuales pagos que a título de compensación sean decretados sobre los bienes cuyo uso exclusivo se encuentra asignado al inmueble, los servicios comunes que sean facturados por la administración (Piscina, Gimnasio, Caldera, agua caliente, gas, entre otros), y en general cualquier otra erogación cuya causación provenga del disfrute y uso del inmueble, o de los actos u omisiones de **EL ARRENDATARIO**, sus dependientes, familiares o visitantes. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos.

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

10.3. El correcto funcionamiento y prestación de los servicios o funcionamiento y condiciones de los bienes comunes que ofrece la Copropiedad o Propiedad Horizontal, no dependen ni están a cargo del propietario del inmueble, ni de **EL ARRENDADOR**; toda vez que estos se encuentran sujetos a los respectivos Reglamentos de Propiedad Horizontal y a las decisiones que se tomen en los consejos, juntas, asambleas o similares, de acuerdo con las mayorías, quórum y potestades conferidas en el Reglamento y en la Legislación aplicable.

10.4. EL ARRENDATARIO y los **DEUDORES SOLIDARIOS** exoneran de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR** y al propietario del inmueble de cualquier problema, inconveniente o perjuicio que pueda causar la indebida prestación, mantenimiento, interrupción, suspensión, modificación o cancelación de dichos bienes o servicios comunes; y por ello, de forma expresa declara **EL ARRENDATARIO** que la modificación, suspensión o supresión de dichos servicios o bienes comunes, no dará lugar a la terminación anticipada del presente contrato de arrendamiento, puesto que el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto, y las responsabilidades y obligaciones de **EL ARRENDADOR** recaen única y exclusivamente sobre la unidad privada.

11.0 REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas las que deban hacerse para reparar y subsanar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes así como en general aquellas tendientes a mantener el bien objeto del presente contrato en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura, distribución interior, sus características funcionales y/o volumétricas, tales como: descalabros de paredes, rotura de cristales; el mantenimiento o restitución de los materiales de pisos, cielorrasos y enchapes; pintura en general; chapas, flotadores; mantenimiento, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas según requerimiento del **ARRENDATARIO**, respetando las condiciones pactadas en el inventario inicial; lo anterior sin perjuicio de aquellas que conforme la costumbre, lo pactado en otros apartes del contrato, y lo dispuesto en la normatividad vigente se encuentren debidamente definidas como reparaciones locativas. Los daños derivados por la omisión por parte del Arrendatario de realizar las reparaciones locativas serán de su cargo.

11.1. EL ARRENDATARIO acepta expresamente que si durante el término del contrato, el piso o muros enchapados, por actividad suya, de sus familiares o dependientes, resultare manchado, perforado o deteriorado, este se compromete a cambiarlo en su TOTALIDAD, utilizando baldosas de igual calidad. No se aceptarán por parte del **ARRENDADOR** sustituciones parciales de baldosas, ni alegación alguna sobre la calidad del piso o enchape salvo que sea debida y suficientemente demostrada. Por lo anterior, **EL ARRENDATARIO** deberá tener los cuidados básicos y de mantenimiento propios del tipo de piso del inmueble



arrendado.

11.2. De conformidad al deber de cuidado que se encuentra en cabeza de EL ARRENDATARIO este se obliga especialmente a conservar la integridad interior y limpieza de las paredes, techos, bajantes, canoas, desagües, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, pisos, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen. Como también a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras, daños en las maderas, pisos y enchapes, equipos eléctricos, propugnar el mantenimiento y conservación de la red hidrosanitaria y eléctrica y otros. Si a la fachada o en el exterior del inmueble arrendado, se pintaren emblemas o slogans, estos deberán ser borrados y pintados del color original y a satisfacción de EL ARRENDADOR a la entrega del inmueble.

11.3. Quien ejecuta la obra o la reparación se hace especialmente responsable de: 1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulen los servicios públicos domiciliarios, 2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia, y 3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables policiva, civil, administrativa y urbanísticamente para el efecto.

12.0 REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas, serán de cargo del ARRENDADOR y EL PROPIETARIO. EL ARRENDATARIO deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que el inmueble pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales el inmueble podría colapsar. La omisión por parte del Arrendatario de dar el aviso oportuno y que genere mayores daños al inmueble, lo hará responsable del mayor valor que cause la reparación, dejando indemne al Arrendador del perjuicio que le pudo causar.

12.1. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, sea una obligación reiterarlo por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de EL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, huéspedes o familiares o de que impida o dificulte el ingreso del personal para verificar las afecciones del inmueble. Por vía de ejemplo son de cargo del arrendatario reparar los daños causados por incendio originado en el mismo inmueble, daños por aguas debido a llaves dejadas sin cerrar, daños instalaciones eléctricas por conectar aparatos con carga superior a la prevista para vivienda, etc.

12.2. Sin perjuicio del aviso que deba dar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de los daños, cuyas reparaciones necesarias se requieran, acuerdan las partes, que EL ARRENDATARIO renuncia a la facultad de descontar de los cánones de arrendamiento suma dineraria alguna por este o por cualquier otro concepto.

13.0 MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por escrito por EL ARRENDADOR. Si pese a esta prohibición, las hiciera, ellas accederán al inmueble, sin poder cobrar suma alguna por las mismas. Pero si la adición, reforma o mejora no fuere aceptada por el ARRENDADOR o el PROPIETARIO, se obliga a restituir en el mismo estado original. En virtud del principio de libertad de negociación o contractual, EL ARRENDATARIO manifiesta que renuncia al derecho de retención sobre el bien inmueble arrendado, por mejoras, reformas o por cualquier otro concepto, incluidos los intangibles. Lo anterior sin perjuicio de que de que se declare incumplido el contrato y se exija la restitución.

14.0 FIJACIÓN DE AVISOS. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de EL ARRENDADOR, la previa autorización de la autoridad competente, a la normatividad urbana vigente y de propiedad horizontal. Con todo, EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a EL ARRENDADOR y al propietario del inmueble, frente a las acciones judiciales, administrativas, policivas o similares, que la desatención de lo aquí establecido pueda derivar; y más aun teniendo en cuenta que el presente contrato tiene como destinación exclusiva VIVIENDA URBANA.

15.0 DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo, debidamente aseado y totalmente desocupado. Deberá restituirse con muros limpios, resanados y con pintura de la misma calidad y tono o color con que se entregó, o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración, celaduría o vigilancia y servicios. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de EL ARRENDATARIO o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble; y en este caso EL ARRENDATARIO y LOS DEUDORES SOLIDARIOS mantendrán a su cargo las obligaciones contraídas, pudiendo incluso si es el caso, entenderse renovado o prorrogado el presente contrato.

15.1. EL ARRENDATARIO en este mismo acto autoriza y confiere poder amplio y suficiente al ARRENDADOR para que por su

cuenta efectúe las reparaciones o realice las reposiciones de los faltantes que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento y ejecutar el poder conferido, bastara con que EL ARRENDADOR realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas al ARRENDATARIO. Los costos originados por las reparaciones efectuadas y los faltantes de inventario, serán cancelados por EL ARRENDATARIO al ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente factura o cuenta de cobro que deberá ser expedida a nombre de EL ARRENDATARIO. Vencido el término para el pago de las facturas o cuenta de cobro debidamente presentada, sin que las mismas hayan sido canceladas por parte de EL ARRENDATARIO, se faculta a EL ARRENDADOR para que, sin necesidad de requerimiento alguno, inicie la correspondiente acción ejecutiva, sirviendo de título ejecutivo las cuentas impagadas acompañadas del contrato de arriendo.

15.2. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato, y en especial, aquellas relacionadas con el pago a tiempo de los cánones de arrendamiento, y la destinación del inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO autoriza y otorga poder especial y expreso a todos o a cualquiera de sus DEUDORES SOLIDARIOS, para efectuar los trámites tendientes a la entrega del inmueble; entendiéndose por ello que podrán: 1. Enviar al ARRENDADOR el aviso de entrega dentro de los términos y con la antelación consagrada. 2. Efectuar la entrega material del inmueble, y suscribir el correspondiente inventario. Se precisa que por el hecho de que EL ARRENDADOR reciba sus comunicaciones y acceda a cualquier negociación tendiente a restituir el inmueble arrendado, NO PODRÁ ENTENDERSE la existencia de terminación, subrogación, condonación, novación, o cualquier otra figura que modifique la esencia del presente contrato, pues LOS DEUDORES SOLIDARIOS, se han obligado solidariamente con EL ARRENDATARIO, durante el término inicial, prorrogas y renovaciones, situación ésta que no se altera ni se modifica con la autorización contenida en esta cláusula, pues su espíritu no es otro distinto al de obtener la restitución del inmueble en idénticas condiciones en las que fue entregado conforme al inventario inicial, por cualquiera y a costa de los aquí firmantes. En caso tal en que LOS DEUDORES SOLIDARIOS, efectúen el procedimiento de entrega, sin la anuencia de EL ARRENDATARIO, y que por ello, en la fecha fijada para la ENTREGA REAL Y MATERIAL del inmueble a conformidad de EL ARRENDADOR, el mismo se encuentre ocupado, perderá validez el desahucio realizado, y por ello incurrirán LOS DEUDORES SOLIDARIOS, en una sanción a favor de EL ARRENDADOR, equivalente a TRES (3) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO vigentes junto con las cuotas de administración si el inmueble está sometido a régimen de Propiedad Horizontal, Junta de Vigilancia, etc. al momento de la fecha de entrega fijada, la cual podrá ser cobrado por la vía ejecutiva con la simple presentación de la carta en que informó la entrega del inmueble y el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno, a los cuales renuncian expresamente con la suscripción del contrato de arrendamiento.

15.3. MANTENIMIENTO Y ESTADO DE EQUIPOS Al finalizar el contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá aportar constancia escrita del mantenimiento preventivo y correctivo realizado a los equipos instalados con que se entregó el inmueble (como por vía de ejemplo Aires acondicionados, motobombas, portones, estufas, hornos, calentadores, cortinas, etc.) incluidas las revisiones que las empresas de servicios públicos determinen pertinentes para la continuidad en la prestación del servicio y la constancia de revisión de los servicios públicos para validar su buen estado de funcionamiento y que no presenten ningún tipo de adulteración o fraude. Cualquier cancelación en la prestación del servicio por el uso indebido o falta de mantenimiento es un incumplimiento imputable única y exclusivamente a EL ARRENDATARIO. Lo anterior, en razón a que, al momento de la entrega, y como consta en el inventario inicial, dichos elementos fueron entregados en estado de funcionamiento visto y negociado junto a sus respectivos mantenimientos., y habida cuenta de la obligación de restituir el inmueble en el mismo estado en que se entregó, y el especial deber de conservación que se enrostra conforme el artículo 1997 del Código Civil Colombiano en cabeza de EL ARRENDATARIO.

15.4. En caso de que el inmueble arrendado incluya muebles, enseres, electrodomésticos, equipos, mobiliario entre otros, queda entendido que la ARRENDATARIO asume total responsabilidad por deterioro o daño que pueda presentarse derivado del uso de la dotación entregada, obligándose al reemplazo de los mismos en el momento de la restitución del inmueble.

16.0. EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se genere la terminación judicial del contrato, EL ARRENDADOR no será obligado a responder por los eventuales perjuicios que sufra el ARRENDATARIO, puesto que cualquier reclamo debe dirigirse por EL ARRENDATARIO contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble, en atención a que el arrendador obra como mandatario del propietario. Los contratantes otorgan a este acuerdo efectos de cosa juzgada material.

17.0. LÍMITES Y ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan de la culpa, descuido o negligencia de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, familiares, huéspedes y visitantes en general.

17.1 EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por daños, perjuicios o costos que EL ARRENDATARIO pueda sufrir o deba asumir por caso fortuito, fuerza mayor, causas atribuibles a terceros, la correcta o deficiente prestación de los servicios públicos; ni por la imposibilidad, indisponibilidad o dificultad técnica, de cobertura, física

o estructural frente a la instalación de servicios adicionales o empaquetados tales como internet (Banda ancha, fibra óptica, entre otras), telefonía (Línea básica), televisión (Satelital, coaxial, entre otras) y similares. En este orden de ideas, estará a cargo de EL ARRENDATARIO efectuar las indagaciones frente a las copropiedades y las empresas relacionadas en la presente cláusula, sobre aspectos relacionados con la cobertura, viabilidad de instalación y cualquier otro concerniente a la prestación de dichos servicios, especialmente cuando no se haya indicado expresamente que el inmueble objeto del presente contrato cuenta con el mismo. EL ARRENDADOR, obra en este contrato como mandatario, es decir, en nombre propio, pero por cuenta y riesgo ajeno, en desarrollo de las facultades que le confiere el mandato que le ha sido otorgado.

17.2. ASEGURABILIDAD Y RESPONSABILIDAD EN CASO DE SINIESTRO. EL ARRENDADOR ha informado al ARRENDATARIO sobre la necesidad de tomar y mantener vigente una póliza en caso de siniestros que afecten al inmueble dado en arrendamiento, enseres, muebles y equipos contra riesgos tales como incendio, inundación, terremoto, asonada, responsabilidad civil, entre otros. Al no adquirir el ARRENDATARIO la póliza respectiva para amparar estos riesgos, EL ARRENDATARIO se constituirá en su propio asegurador y único responsable, puesto que EL ARRENDADOR no responderá a ningún título, ni por ningún concepto derivado o relacionado con la reposición, reparación o sustitución de los elementos afectados.

18.0. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y la ley asume EL ARRENDATARIO y, especialmente, en caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, o cualquier otra erogación a su cargo, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el contrato e iniciar las correspondientes acciones ejecutiva y de restitución de inmueble arrendado, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios, cláusula penal, gestiones de cobro, honorarios, y/o de las indemnizaciones a que haya lugar. Dicho incumplimiento incluye como causas de terminación del contrato las relativas a cualquier tipo de infracción de disposiciones legales o regulatorias que contravengan el uso o destinación lícita del inmueble, incluidas aquellas conductas que atenten contra la destinación social y ecológica de la propiedad.

19.0. CLÁUSULA PENAL El incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y por la ley asume EL ARRENDATARIO, lo constituirán en deudor de EL ARRENDADOR, en una suma equivalente a tres (3) cánones del arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, suma exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente EL ARRENDATARIO así como a cualquier otro que establezcan las normas de carácter procesal o sustancial. La cláusula penal prevista en la presente cláusula se entiende sin perjuicio de la obligación especial que tiene el ARRENDATARIO de acogerse en caso de terminación anticipada a los dispuesto en el numeral 4, del artículo 24 de la ley 820 de 2003, o en que se establezca por la norma que se encuentre vigente en el momento en que se pretenda la mentada terminación.

20.0 AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO y LOS DEUDORES SOLIDARIOS, autorizan de manera previa, expresa e irrevocable a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente actualmente o en el futuro la calidad de acreedor o afianzador del presente contrato, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar, en cualquier tiempo y sin limitación alguna, toda la información que se refiera a su hábito de pago, comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, ante las bases de datos de los operadores de información Transunion, Datacrédito Experian, Fianzacrédito Inmobiliario Cúcuta S.A.S, C3 CORPORATE CONTROL of CRIME S.A.S, Lonja De Propiedad Raíz De Norte De Santander Y Arauca, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. Esta autorización incluye la consulta de información referida a la condición legal de EL ARRENDATARIO y DEUDORES SOLIDARIOS en listas restrictivas y vinculantes autorizadas por el Estado colombiano para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y cualquier actividad ilícita vinculada o relacionada con las anteriores. EL ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS exoneran de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a EL ARRENDADOR como a la entidad que produzca el correspondiente archivo de reporte.

EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS conocen que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia, quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información recolectada podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario y sus deudores solidarios, así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable, el cual, por ser de orden público, es conocido por ellos. En caso de que, en el futuro, EL ARRENDADOR, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título, de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS, los efectos de la anterior



autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autorizan a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la misma a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

La autorización contenida en la presente cláusula la extiende EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS, a EL ARRENDADOR, según lo dispuesto y requerido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto No. 1377 de 2013, atendiendo a que EL ARRENDADOR es sociedad o establecimiento de comercio, responsable de datos personales suministrados por sus clientes, y la presente autorización se hace necesaria para que sus funcionarios, o terceros vinculados con el desarrollo del objeto social, permitan que toda la información o datos personales entregados, puedan ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, compilación para el tratamiento de la información o datos personales, a través de gestiones tales como: Llamadas telefónicas a fin de realizar la confirmación de los datos, cobranza prejurídica y jurídica, reportes ante entidades de control y centrales de información, información publicitaria; todo de conformidad con la respectiva Política de Privacidad y Protección de Datos Personales. Por ello, tanto EL ARRENDATARIO COMO LOS DEUDORES SOLIDARIOS: Autorizamos a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la manifestación de solidaridad que obra al final de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a Transunion, Datacrédito Experian, Fianzacrédito Inmobiliario Cúcuta S.A.S, C3 CORPORATE CONTROL of CRIME S.A.S, Lonja De Propiedad Raíz De Norte De Santander Y Arauca, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos.

PARÁGRAFO 1: En caso tal de que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, se encuentre bajo la figura de LEASING con cualquier entidad bancaria o fiduciaria; tanto EL ARRENDATARIO, como LOS DEUDORES SOLIDARIOS, autorizamos a que EL ARRENDADOR, reporte a dicha entidad bancaria o fiduciaria, nuestros nombres, documento de identificación, y demás información a que haya lugar. Una vez se haya efectuado el reporte, EL ARRENDADOR, se compromete a notificar por medio escrito, que información se reportó, y cuál fue la entidad bancaria o fiduciaria encargada del manejo y administración de dichos datos.

PARÁGRAFO 2: AUTORIZACIÓN DE LEY 2300 DE 2023 "DERECHO A LA INTIMIDAD DE LOS CONSUMIDORES": Por medio de la presente EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS y de conformidad con los datos que aparecen en el texto del contrato Autorizo/amos expresamente de manera libre, previa, voluntaria y debidamente informada a EL ARRENDADOR, Fianzacrédito inmobiliario Cúcuta S.A.S y en general a las entidades a quien se delegue, dipute, ceda o trasladen a cualquier título las gestiones o derechos; en consonancia con lo dispuesto en la presente cláusula, para contactarme a través de mensajes cortos de texto (SMS) y/o WhatsApp y/o correos electrónicos y/o llamadas telefónicas, de acuerdo al canal de contacto suministrado en este contrato, y/o cualquier otro canal que disponga e informe previamente para el efecto, con el fin de realizar gestiones de cobranzas y/o enviarme información de carácter comercial y/o publicitario relacionada con el contrato de arrendamiento. Declaro/amos que en caso de suscribir el presente contrato autorizo/amos cualquiera de los medios de contacto dispuestos, y en consecuencia a ser contactado/s por cualquier medio dentro de la frecuencia y los horarios establecidos en la ley, por último, declaro/amos que he sido informado de forma previa y que en caso de que requiera ser contactado en horarios distintos o por uno o varios canales específicos deberé manifestarlo expresamente a través del correo electrónico informado.

21.0 ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para ingresar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del mismo, siempre que por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario o los residentes vecinos. En caso de requerirse, por el estado en que se halle el inmueble, EL ARRENDADOR, podrá hacer uso del poder debidamente conferido y el procedimiento consagrado en la cláusula 15.1 del presente contrato. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador

22.0. COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración, celaduría y/o vigilancia así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos que ello genere (Gestión de cobro, Intereses, Honorarios), ello en razón a que los gastos que ocasione la obtención del pago son de cuenta del deudor; lo anterior sin perjuicio de lo estipulado por la entidad aseguradora o afianzadora en sus manuales de cobranza, y aquello que el juez ordenare acerca de las costas judiciales, conforme disposición expresa del artículo 1629 del Código Civil.

23.0. MÉRITO EJECUTIVO E IMPUTACIÓN DE PAGOS. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de las sumas estipuladas como cláusula penal, los cánones



de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración, celaduría y/o vigilancia, intereses moratorios cuando se hayan causado incluso estando en ejecución el contrato, gestiones de cobro, daños y faltantes del inmueble arrendado, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO. Los contratantes otorgan al clausulado del presente contrato los efectos de cosa juzgada material. **PARÁGRAFO:** El pago de cualquier cantidad de dinero que EL ARRENDATARIO realice a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos, en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la gestión de cobro, cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A los servicios públicos adeudados y en general a todos los conceptos señalados en la Cláusula Novena del presente contrato. 6. A capital. 7. A obligaciones no vencidas. La imputación siempre se realizará conforme el orden referido dentro de la presente cláusula, y en caso de existir varias deudas de un mismo concepto, los pagos atribuibles a dicho concepto se imputarán a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente.

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

25.0. ACEPTACIÓN DE CESIÓN FUTURA POR PARTE DEL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO, y LOS DEUDORES SOLIDARIOS consentimos desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato, bastando el aviso que se le dé mediante comunicación escrita o carta certificada, dirigida a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, sin necesidad de la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil a la cual renuncian EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS. La presente notificación de cesión no podrá ser objeto de oposición alguna por parte de EL ARRENDATARIO, ni de sus DEUDORES SOLIDARIOS.

25.01. En atención a que el ARRENDADOR obra como Agencia de Arrendamiento, EL ARRENDATARIO exonera al ARRENDADOR de toda responsabilidad contractual o extracontractual por todo hecho que limite o impida el uso del inmueble y que no provenga del mismo Arrendador.

26.0 CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1. Cuando EL ARRENDATARIO después de firmado el contrato, se niegue o se demore en recibir el bien inmueble arrendado en el día acordado; 2. Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio; 3. Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se dé una destinación distinta a la de vivienda; 4. Cuando EL ARRENDATARIO reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención alguna; 5. Cuando EL ARRENDATARIO realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, efectúe demoliciones de muros, excavaciones, o lo destruya total o parcialmente; 6. Cuando EL ARRENDATARIO viole las normas del reglamento interno o de propiedad horizontal, o no cancele las expensas comunes cuando el pago este a su cargo; 7. Cuando EL PROPIETARIO o POSEEDOR necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación; 8. Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. 9. Cuando incurra en mora en el pago de la renta; 10. Cuando EL ARRENDATARIO utilice, destine o aplique el inmueble a todo tipo de hecho ilícito prohibido por el Código Penal o realice cualquier actividad que contravenga el uso legítimo, social y ecológico de la propiedad inmobiliaria. 11. Cuando EL ARRENDADOR notifique a EL ARRENDATARIO su intención de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o del vencimiento de sus prórrogas, siempre y cuando se dé previo aviso escrito, con una antelación no menor a TRES (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a EL ARRENDATARIO.

27.0 CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que EL ARRENDATARIO pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de EL ARRENDADOR; 2. La incursión reiterada de EL ARRENDADOR en procedimientos que afecten gravemente el disfrute cabal por EL ARRENDATARIO del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva; 3. el desconocimiento por parte de EL ARRENDADOR de derechos reconocidos a EL ARRENDATARIO en este contrato o por la Ley; 4. Así mismo EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a EL ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con



una antelación no menor de tres meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) cánones de arrendamiento junto a la cuota de vigilancia, junta de acción comunal, o cualquier otra que aplique. Para los efectos de esta causal EL ARRENDATARIO deberá observar el procedimiento previsto por la ley 820 de 2003; 5. EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o del vencimiento de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a EL ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso, EL ARRENDATARIO no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a EL ARRENDADOR.

28.0. CASO DE FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO O DEUDORES SOLIDARIOS. EL ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS expresamente autorizan que, en caso de fallecer, las acciones judiciales de lanzamiento y cobro de las obligaciones adeudadas, se adelanten en contra de solo uno los herederos del fallecido, o en caso de desconocerse el nombre de alguno de ellos, contra los herederos indeterminados. En caso de liquidación de la sociedad, si el arrendatario fuere persona jurídica las acciones se dirigirán contra el liquidador o uno cualquiera de los beneficiarios de la liquidación. En caso de cobro ejecutivo renuncian al derecho previsto en el artículo 1434 del Código Civil, de ser previamente notificados los créditos a los herederos. En caso de que el arrendatario sea una sociedad y ésta fuere liquidada sin restituirse el inmueble, las acciones judiciales se dirigirán contra el liquidador y los deudores solidarios.

29.0 SERVICIOS DOMICILIARIOS. El inmueble objeto de arrendamiento cuenta con los siguientes servicios públicos, los cuales se identifican con los siguientes códigos: Servicio de energía eléctrica y Aseo suministrado por: CENS. S.A-ESP código de usuario número: _____, Servicio de agua y alcantarillando, suministrado por EMCHINAC S.A-ESP, código de usuario número: _____.

30.0 GASTOS. Será de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO el reconocimiento y pago de forma conjunta con las demás erogaciones del presente contrato, de todos y cada uno de los gastos que se relacionen o deriven directa o indirectamente con: a. La colocación, elaboración, inicio, prórroga, renovación, cesión o terminación del contrato de arrendamiento, b. Las diligencias de entrega del inmueble al iniciar y finalizar el contrato de arrendamiento, especialmente en lo que respecta a visitas, inventario y demás que correspondan, c. La modificación en las obligaciones del contrato por cualquier causa que pudieren generar a favor de EL ARRENDADOR la indexación o recobro de aquellas sumas de dinero que se dejaren de pagar por EL ARRENDATARIO, d. Los demás que tengan su origen en el contrato, la ley, la costumbre y las demás fuentes de derecho.

31.0 RESPONSABILIDAD POR TRAMITACIÓN DE FIRMAS Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO. En atención a que EL ARRENDADOR prepara previo acuerdo con el Arrendador el formato de contrato, lo imprime en varias copias y lo entrega al ARRENDATARIO, para que éste acompañado de los DEUDORES SOLIDARIOS, se presenten ante el Notario o ante la entidad delegada para la recolección de firmas, para autenticarlas, EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por la toma de sus firmas y las de sus DEUDORES SOLIDARIOS, asumiendo la responsabilidad civil y penal en caso de que alguna de las personas firmantes desconociere su firma o tachare como falso el presente documento. Por lo anterior EL ARRENDATARIO manifiesta que, es su responsabilidad el trámite notarial o privado de autenticación o validación de firmas, así como la devolución del documento debidamente autenticado en original y tantas copias como fueren necesarias.

32.0 COPIA DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO Y SUS DEUDORES SOLIDARIOS manifiestan que han recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, dentro del término y oportunidad de Ley.

33.0 ACLARACIONES EN EL TEXTO DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS autorizan de forma expresa al ARRENDADOR para establecer o actualizar los linderos y aclarar la nomenclatura del inmueble.

34.0 MODIFICACIONES AL CONTRATO. SOLEMNIDAD. Toda modificación, adición, alteración u otro sí que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato deberá constar siempre por escrito y ser suscrito por las partes contratantes.

35.0 - ESPACIOS EN BLANCO: EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS otorgan de forma expresa poder especial, amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para llenar en este documento los espacios en blanco en especial lo correspondiente a la fecha de inicio, mediante sellos, cualquier medio grafico o el correspondiente diligenciamiento manual, sin que, en momento alguno, se pueda alegar el desconocimiento del texto integral del contrato de arrendamiento.

36.0. NOTIFICACIONES CONTRACTUALES Y JUDICIALES. Conforme lo establecido en el Artículo 12 de la Ley 820 de 2003, Artículo 12 de la Ley 1266 de 2008, Artículo 291 numeral 3, parágrafo quinto de la Ley 1564 de 2012 y el Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, EL ARRENDATARIO y LOS DEUDORES SOLIDARIOS autorizamos de manera expresa e irrevocable a EL



ARRENDADOR, así como a quien represente sus derechos u ostente actualmente o en el futuro la calidad de acreedor o afianzador del presente contrato, para que todas las comunicaciones o notificaciones, respecto a asuntos de índole judicial, extrajudicial o en general información que se relacione directa o indirectamente con el desarrollo del contrato se surtan mediante los canales de comunicación incluidos los electrónicos suministrados al pie de nuestras firmas, así como también a las que se hayan indicado en la solicitud de arrendamiento. Las notificaciones se entenderán surtidas y/o recibidas de forma inmediata una vez efectuada la remisión del mensaje de datos, salvo que la norma vigente de forma expresa disponga un efecto distinto; así mismo autorizamos que ante la ausencia de dirección electrónica, las notificaciones se hagan en la dirección del inmueble arrendado o de manera subsidiaria a aquellas que se encuentren al pie de nuestras firmas. Declaramos que las direcciones suministradas conservarán plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informada la otra parte del contrato sobre el cambio de la misma, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado. **PARÁGRAFO.** Para los efectos del Artículo 12 de la Ley 820 del 2003, EL ARRENDADOR recibirá notificaciones en la carrera 4 N° 3N 46 de Chinacota. En consecuencia, habida cuenta de que algunas notificaciones, especialmente el desahucio y los avisos de terminación deben ser remitidos por correo postal autorizado, EL ARRENDATARIO deberá tener en cuenta el término dentro del cual procederá con la remisión del documento que corresponda, toda vez que las empresas prestadoras de tal servicio cuentan con diferentes plazos para la entrega, y la misma debe recibirse en las instalaciones de EL ARRENDADOR con la anticipación señalada en cada caso.

37.0 - PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y ACTIVIDADES ILÍCITAS SUBYACENTES O RELACIONADAS CON EL USO ILÍCITO O IRREGULAR DE LA PROPIEDAD. EL ARRENDATARIO, LOS DEUDORES SOLIDARIOS y demás suscribientes de este contrato, declaramos que los recursos que percibimos provienen de actividades lícitas, de conformidad con la ley colombiana. De la misma manera declaramos que los recursos que lleguemos a entregar, sea a EL ARRENDADOR, y/o a sus cesionarios, endosatarios o subrogatarios, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione. Asimismo, EL ARRENDATARIO, LOS DEUDORES SOLIDARIOS y demás suscribientes de este contrato declaramos que el inmueble objeto del mismo no podrá usarse o destinarse a actividades contrarias al ordenamiento jurídico o que contrarién el uso social y ecológico de la propiedad. Serán causales inmediatas de la terminación del presente contrato a favor de EL ARRENDADOR, sin lugar a indemnización alguna, las siguientes: 1. Cuando EL ARRENDATARIO, LOS DEUDORES SOLIDARIOS, y demás suscribientes de este contrato, se encuentren vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 2. Cuando sean incluidos en listas para el control de lavados de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de Las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema de lavado de activos y financiación de Terrorismo. 3. Condenados por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 4. El incumplimiento de las normas ambientales o requerimiento de autoridades competentes, especialmente en relación con las actividades desarrolladas en o con el inmueble, así como ser sancionados por dicho incumplimiento. 5. Usar o destinar el inmueble objeto del presente contrato como instrumento o medio para el desarrollo de cualquier tipo de actividad tipificada por el Código Penal colombiano o que se contraponga al uso social y ecológico de la propiedad establecido por la Constitución Política y ley colombiana. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDADOR ha consultado expresamente a EL ARRENDATARIO acerca de la destinación, habiéndose expresamente manifestado bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que: 1. La actividad que ejercerá es legal y se limita única y exclusivamente a la vivienda urbana., 2. No adelantará conductas ni realizará actividades que puedan ser enmarcadas en algún tipo penal, ni tampoco ofrecerá el inmueble para subarriendo directamente ni a través de plataformas como AIRBNB, Marketplace ni similares 3. En el inmueble no se adelantará ninguna actividad tendiente a la producción audiovisual para adultos, modelaje webcam, transmisión webcam de contenido sexual, prostitución presencial ni virtual, así como ninguna otra similar o compatible, y 4. Respetará las normas policivas, de buena conducta y en consecuencia no afectará la tranquilidad, la reputación, la moral de la comunidad en general de sus vecinos, de EL ARRENDADOR, ni del propietario del inmueble. Por ende, se compromete a salir a la defensa de cualquier afectado en caso tal de que por la actividad desplegada en el inmueble llegasen a elevar cualquier requerimiento.

38.0, PINTURA DEL INMUEBLE. Habida cuenta de que conforme consta en el inventario y a pesar de no ser una obligación legal para EL ARRENDADOR, el inmueble fue entregado a EL ARRENDATARIO recién pintado, sin enmendaduras, puntillas, canaletas, grapas y similares, por lo cual EL ARRENDATARIO se obliga y compromete a entregarlo sin manchas, resanado y totalmente pintado en color blanco (Pintura tipo uno) al momento de finalizar el contrato de arrendamiento y pretender la restitución del mismo; lo anterior aceptando EL ARRENDATARIO acogerse a las obligaciones que establece la ley y especialmente la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2029 del código civil, el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, así como la costumbre, lo pactado en otros apartes contrato, y lo dispuesto en la normatividad vigente en lo tocante con la



pintura general del inmueble. La no atención completa de esta obligación, o la afectación de ítems como marcos, puertas y similares con pintura, se entenderá como un incumplimiento de la devolución satisfactoria establecida en el presente contrato y por ello dará a EL ARRENDADOR el derecho a negarse a recibir el inmueble, continuando a cargo de los obligados las erogaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento. EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO otorgan a la presente cláusula los efectos de cosa juzgada material por tratarse de un acuerdo consciente, informado y cuyo fin es conservar el equilibrio contractual.

39.0: INTEGRIDAD. Queda establecido que el único documento que rige la relación entre las Partes es el presente Contrato y, por tanto, toda modificación deberá constar por escrito. En consecuencia, no se reconocerá eficacia alguna a las modificaciones que verbalmente se hagan en desconocimiento de lo dispuesto por la cláusula 34.0

40.0: DIVISIBILIDAD Y NULIDAD PARCIAL. Si cualquiera de las disposiciones o cláusulas de este Contrato llegara a ser considerada ilegal, inexistente, ineficaz o nula por cualquier razón mediante decisión judicial o administrativa, dicha disposición se considerará divisible y separable de las restantes, y de ninguna manera afectará o perjudicará la validez o exigibilidad de las obligaciones a cargo de las partes, salvo en aquellos casos en los cuales se trastoquen los elementos esenciales del arrendamiento o se vean en riesgo y detrimento las garantías solidarias a cargo de EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS.

41.0 - CONTACTO PARA FACTURACIÓN ELECTRÓNICA. En cumplimiento al Decreto 2242 de 2015 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), la facturación, por cualquier concepto en virtud al presente contrato, será de manera electrónica, la cual tiene para todos los efectos la misma validez de una factura física. Por lo anterior, LOS ARRENDATARIOS autorizan a EL ARRENDADOR para que remita la facturación electrónica a:

PERSONA RESPONSABLE DE RECEPCIÓN DE FACTURAS: NO APLICA

C.C. No. NO APLICA

CORREO ELECTRÓNICO: NO APLICA

TELÉFONO: NO APLICA

Si durante el transcurso de la ejecución del contrato, LOS ARRENDATARIOS deban efectuar cambios en el proceso de aceptación y radicación de las facturas, éstos deberán notificarle por escrito a EL ARRENDADOR al correo electrónico inmobsannicochinacota@hotmail.com. En el evento en que LOS ARRENDATARIOS no suministren correcta y/u oportunamente la nueva información de recepción de facturas, y esto impida la recepción de las mismas, esto no podrá ser motivo para el retraso o incumplimiento del pago por parte de LOS ARRENDATARIOS, ni se entenderá como incumplimiento por parte de EL ARRENDADOR.

42.0: ASPECTO TRIBUTARIO: Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento, es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia de ser procedente, la retención en la fuente será practicada y certificada al mismo.

43.0 DEUDORES SOLIDARIOS. NO APLICA

44.0: ESTIPULACIONES ANTERIORES. Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o acuerdos escritos, anteriores a este contrato, ya que éste constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

45.0: INDEMNIDAD TOTAL DE EL ARRENDADOR Y EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Teniendo en cuenta la entrega del inmueble a título de tenencia que se hace a EL ARRENDATARIO para uso exclusivo de VIVIENDA URBANA subyace la necesidad de que el mismo ostente su responsabilidad y por ende las partes precisan que: A) EL ARRENDATARIO, en desarrollo del presente Contrato, asume en forma exclusiva la responsabilidad que se derive del uso del inmueble y todas las actividades que allí se realicen, por lo que éste será el único responsable de todas y cada una de las obligaciones, debiendo ser las mismas orientadas y enmarcadas en la más estricta legalidad. B) EL ARRENDADOR no será responsable ante EL ARRENDATARIO ni ante ninguna autoridad o tercero, por cualquier reclamación judicial o extrajudicial que se presente; por lo que EL ARRENDATARIO responderá y saldrá en defensa de EL ARRENDADOR y EL PROPIETARIO en caso de que se vean envueltos en alguna reclamación, obligándose a mantener indemne a EL ARRENDADOR y EL PROPIETARIO por tales conceptos, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda exigir a EL ARRENDATARIO el cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer las demás acciones contractuales y legales a que haya lugar. C) Serán también de responsabilidad EL ARRENDATARIO

los perjuicios o daños que pueda sufrir EL ARRENDADOR, en caso de que terceros pretendan perseguir el INMUEBLE en el curso de investigaciones, reclamos, acciones legales o procesos judiciales, penales, extinción de dominio, lavado de activos, laborales e incluso de responsabilidad Civil contractual y extracontractual que se adelanten contra EL ARRENDATARIO como consecuencia de cualquier actividad desarrollada en el inmueble. D) EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a EL ARRENDADOR y EL PROPIETARIO ante cualquier investigación, proceso sancionatorio o sanción que pueda imponer la autoridad competente, así como frente a las urbanísticas en caso que el motivo de dicha investigación o sanción surja como resultado de obras realizada durante la ejecución del contrato de arriendo por EL ARRENDATARIO, por lo anterior, saldrá en defensa de EL ARRENDADOR y EL PROPIETARIO y asumirá todos los costos de defensa, así como el pago de la sanción, ya sea multa u orden dada por la autoridad competente. Esta defensa o los costos o erogaciones que de ella se deriven para EL ARRENDADOR y EL PROPIETARIO por investigaciones, procesos administrativos o procesos jurisdiccionales relacionados con la infracción del régimen de extinción del derecho de dominio o que contravengan el Código Penal colombiano atribuibles a culpa o dolo de EL ARRENDATARIO, deberán ser asumidos por este último o sus DEUDORES SOLIDARIOS.

46.0 - VALIDEZ: Mientras este documento no esté firmado por EL ARRENDADOR, carece de todo efecto o valor legal.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas y cada una de sus partes, el presente contrato se firma en Chinacota por los obligados en él, el día primero (1) de diciembre de 2023

EL ARRENDATARIO

Risil

SABA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S

NIT. 900354198-3

Representada legalmente por:

LUIS RAUL SALAZAR RODRIGUEZ

C.C. 88.288.105

Dirección electrónica

Teléfono:

Dirección física:

EL ARRENDADOR

Juan Carlos González Suescun

JUAN CARLOS GONZALEZ SUESCUN

C.C. No 88.228.715 de Cúcuta

Propietario del establecimiento comercial

INMOBILIARIA SAN NICOLAS BIENES RAICES

Dirección electrónica:

Teléfono:

Dirección física:



NOTARIA UNICA del CIRCULO de CHINACOTA

AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO

En el despacho del Notario se presentó **LUIS PAUL SALAZAR RODRIGUEZ**

Identificado con C.C. No. **88.288.105**

de **LOS PATOS** manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto

Risil

Firma del declarante

01 DIC 2023

Fecha

Argemida Rincón Bayona

ARGEMIDA RINCÓN BAYONA

AUTORIZO ESTA DILIGENCIA LA NOTARIA

NOTARIA UNICA DE CHINACOTA

La presente diligencia Notarial se hizo bajo el sistema tradicional previsto en el Decreto 960 de 1970 y no con el sistema de identificación Biométrica por la siguiente razón

Fallas Técnicas

01 DIC 2023

Chinacota,