

CIUDAD Y FECHA: Villavicencio, 1º de Abril de 2015

**ARRENDADOR(ES): ANA ISABEL OSMA ALVAREZ
C.C.: 41.678.360**

**REPRESENTADO POR: LUIS ALFREDO OSMA ALVAREZ
C.C.: 354.445**

**ARRENDATARIO(S): LUIS MILTON ROJAS VARELA
C.C. 4.193.649**

**DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S): RUBIELA OSPINA MORALES
C.C. 40.414.922**

FECHA DE INICIACION: 1º DE ABRIL DE 2015

FECHA DE VENCIMIENTO: 31 DE MARZO DE 2016

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA.- OBJETO. - Mediante el presente contrato EL ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble que se identifica por su dirección, obligándose éste a pagar a aquel una renta de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para un **Club de Billar**, y no podrá darle otra destinación sin la previa autorización escrita del ARRENDADOR.

SEGUNDA.- LEGISLACION: El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio, y demás normas concordantes vigentes.

TERCERA.- DIRECCION DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de este contrato está ubicado en la **Carrera 19 A No. 39-07, Primer Piso, Barrio Paraíso Jordán, de la ciudad de Villavicencio.**

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio mensual de la renta por concepto del arrendamiento es la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.800.000.00)** moneda corriente, que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro del periodo comprendido entre el día 1º al 5 de cada mes, a su orden o a quien éste autorice o delegue previamente y por escrito para recibir dicha renta. **PARAGRAFO PRIMERO.** En caso de mora (después del periodo de cada mes) en el pago del precio del arrendamiento, EL ARRENDATARIO, reconocerá y pagará durante ella a EL ARRENDADOR, los intereses de mora estipulados por ley. **PARAGRAFO SEGUNDO.** La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **PARAGRAFO TERCERO.** En caso de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR, queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de cobranza y demás gastos judiciales y extrajudiciales en que haya incurrido para el cobro de las obligaciones acá contenidas.

QUINTA.- VIGENCIA: El término de duración de este contrato es de **UN (01) AÑO** contado a partir del **1º DE ABRIL DE 2015.**

SEXTA.- PRORROGAS: Si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a **SEIS (06) meses** a la fecha de vencimiento, su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial identificado en la cláusula anterior, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes autorizados por la ley; **salvo terminación del Contrato por mutuo acuerdo.**

SEPTIMA.- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El precio mensual del arrendamiento se reajustará en un porcentaje del **IPC a Diciembre 31 del año inmediatamente anterior, y en un 2% adicional.**

OCTAVA.- SERVICIOS PUBLICOS: A partir del momento de la entrega del inmueble al ARRENDATARIO y hasta la fecha de su desocupación y entrega del mismo al ARRENDADOR, será obligación de aquel el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO (50%),



RECOLECCION DE BASURAS (100%), ENERGIA ELECTRICA (100%), TELEVISIÓN TELMEX (50%), en el monto que lo identifiquen las respectivas facturaciones. Igualmente sí como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o línea telefónica, serán de cargo del ARRENDATARIO el pago de los intereses de mora, sanciones, y los gastos que demande su re conexión. EL ARRENDATARIO deberá entregar periódicamente al ARRENDADOR dichos recibos con la constancia de su pago oportuno. **PARÁGRAFO PRIMERO.** EL ARRENDATARIO reconoce que EL ARRENDADOR en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por EL ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio adicional o suntuario al que pretenda acceder el ARRENDATARIO, deberá ser previamente consultado y autorizado por el ARRENDADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **PARAGRAFO TERCERO.** En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas por parte de EL ARRENDATARIO, a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicadas, con el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las facturas correspondientes, tal pacto se hará constar en escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto.

NOVENA.- SOLIDARIDAD: Los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato son solidarias, tanto entre ARRENDADORES como entre ARRENDATARIOS y deudores solidarios.

DECIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, EL ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

DECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido.

DECIMA SEGUNDA.- PROHIBICIONES: Queda prohibido expresamente al ARRENDATARIO o quien por su responsabilidad ocupe el Inmueble objeto del presente Contrato: (i) Guardar o permitir guardar en el inmueble materiales u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo, sustancias narcóticas o destinadas a su procesamiento, armas o municiones no autorizadas por las autoridades colombianas; (ii) Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros y cielos rasos; (iii) Realizar en el Inmueble actos que atenten contra la moral o la tranquilidad pública o contra las buenas costumbres; (iv) Los demás actos que establezca la Ley o este Contrato.

DECIMA TERCERA.- PREAVISOS PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan, en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con seis (6) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga; subsistiendo durante dichas prórrogas todas las garantías compromisos y estipulaciones de este contrato.

DECIMA CUARTA.- RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO asumirá el pago de los servicios públicos a partir del momento de la entrega del inmueble. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en la fecha indicada, en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR.

PARAGRAFO. No obstante lo dispuesto en esta cláusula, el ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado. Los daños al inmueble ocasionados por el maltrato o descuido del ARRENDATARIO durante su tenencia, serán de su cargo. EL ARRENDADOR estará facultado para reclamarlos judicial o extrajudicialmente en caso de haberlos cubierto por su cuenta.

DECIMA QUINTA.- REPARACIONES Y MEJORAS: Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por el ARRENDATARIO al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización



escrita del ARRENDADOR para desarrollarlas o abonarlas a su cargo. En caso contrario dichas mejoras accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, así como la evidente incursión en MORA y/o FALTA DE PAGO de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR en una suma equivalente al doble del precio mensual de la renta que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y a los cuales renuncian los arrendatarios y deudores solidarios, sin perjuicio de los demás derechos que tiene el ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO y/o deudores solidarios. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no extingue el cumplimiento de la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO. **PARAGRAFO.** Si EL ARRENDATARIO promueve entrega del inmueble anticipada del presente contrato en forma unilateral, antes del vencimiento del período inicial o de sus prórrogas deberá pagar una indemnización equivalente a **tres mensualidades del canon** que se encuentre vigente.

DECIMA SEPTIMA.- REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la Ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora.

DECIMA OCTAVA.- SUBARRIENDO Y CESION: EL ARRENDATARIO no está facultado para ceder el arriendo ni subarrendar, a menos que medie autorización previa y escrita del ARRENDADOR. En caso de contravención, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble. El ARRENDATARIO autoriza y acepta cualquier cesión que haga EL ARRENDADOR del presente contrato siempre y cuando conste por escrito y se notifique mediante comunicación enviada por correo certificado al ARRENDATARIO y deudores solidarios. La notificación se entenderá surtida desde la fecha de envío de la citada comunicación.

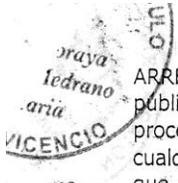
DECIMA NOVENA.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios del mismo inmueble, o proveniente de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo, costo y obligación de EL ARRENDATARIO las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato.

VIGESIMA.- EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO: Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. Respecto de las deudas a cargo del ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra EL ARRENDATARIO por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual el ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

VIGESIMA PRIMERA.- ABANDONO DEL INMUEBLE: En caso de abandono del inmueble, EL ARRENDATARIO faculta expresamente a cualquiera de sus deudores solidarios para que junto con el ARRENDADOR o quien lo represente, acceda al inmueble objeto del presente contrato y reciba la tenencia del mismo, con el diligenciamiento de ACTA privada, judicial o extrajudicial de ENTREGA, suscrita por aquellos, con anotación clara del estado en que se encuentre, los faltantes al inventario y los conceptos adeudados que quedaren pendientes como consecuencia del abandono e incumplimiento.

VIGESIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios autorizan expresamente al ARRENDADOR, y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información relacionada o derivada de este contrato.

VIGESIMA TERCERA.- DEUDORES SOLIDARIOS: Los deudores solidarios del presente contrato suscritos e identificados anteriormente, nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución material del inmueble al



ARRENDADOR. Responderemos por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni ARRENDATARIOS del inmueble objeto del presente contrato; pues tal calidad la asume exclusivamente EL ARRENDATARIO y sus respectivos causa habitantes. En caso de abandono del inmueble cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrá hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR o a quien éste señale en la forma y términos señalados en la cláusula Vigésima Primera de este documento. Para este exclusivo efecto el ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto al suscribir el presente contrato. **PARAGRAFO.** En caso que no se suscriban deudores solidarios, EL ARRENDATARIO se obliga para el perfeccionamiento de este contrato, a constituir una póliza de seguro con entidad aseguradora legalmente constituida y reconocida en el mercado, que garantice el pago del precio del arrendamiento

VIGESIMA CUARTA.- RESTITUCION DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el ARRENDATARIO o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al ARRENDADOR en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, EL ARRENDATARIO garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la Ley o en el presente contrato. **PARAGRAFO.** EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia, exigir ninguna suma o contraprestación por este concepto al PROPIETARIO y/o ARRENDADOR del inmueble.

VIGESIMA QUINTA.- GASTOS E IMPUESTOS: El ARRENDATARIO pagará todos los gastos e impuestos que ocasione el presente contrato, incluidos los que se causen con ocasión de su proroga o renovación llegado el caso, tales como elaboración del contrato (Diez por ciento (10%) del primer canon cancelado), papel de seguridad, impuesto de timbre si hubiere lugar a él, e Impuesto al Valor Agregado, etc.

VIGESIMA SEXTA.- ESPACIOS EN BLANCO: EL ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para llenar en este documento los espacios en blanco, especialmente los relacionados con los linderos del inmueble:

Para constancia se firma por las partes, el día jueves (03) Tres de Abril de 2.014 y declaramos que hemos recibido copia del presente contrato.

EL(LOS) ARRENDADOR(ES)

NOMBRE: **LUIS ALFREDO OSMA ALVAREZ**
 C.C. No. : 354.445
 Dir. Notificación: Carrera 19 A No. 39-07 – Piso 3º -Barrio Paraíso Jordán
 Ciudad: Villavicencio
 Celular: 3108072959
 E-MAIL: luisalfredoosmaalvarez@hotmail.com



Huella Índice derecho

Firma

[Handwritten signature]

C.C.

354445

Zoraya
o Medrano
Notaria
VICENCIO

EL(LOS) ARRENDATARIO(S)

NOMBRE: LUIS MILTON ROJAS VARELA
C.E. No. : 4.193.649
Dir. Notificación: Calle 31 No. 17-87 Conjunto Santa Lucía –
Bloque 8 – Casa 5
Ciudad: Villavicencio
Celular: 3108124273
E-MAIL: miltonrojas1962@gmail.com
Dir. Casa: Calle 31 No. 17-87 Conjunto Santa Lucía –
Bloque 8 – Casa 5
Tel. Casa: 3108124273



Huella Índice derecho

Firma

C.C.

4193649 Pc/Boj

EL(LOS) DEUDOR(ES)

NOMBRE: RUBIELA OSPINA MORALES
C.C. No. : 40.414.922
Dir. Notificación: Calle 31 No. 17-87 Conjunto Santa Lucía –
Bloque 8 – Casa 5
Ciudad: Villavicencio
Dir. Oficina: Billares Ideal No. 2 – Calle 37 A No. 18-07
Barrio Florencia - Villavicencio
Tel Oficina: 3103293242
Celular: 3103293242
E-MAIL: rubyospina11@hotmail.com
Dir. Casa: Calle 31 No. 17-87 Conjunto Santa Lucía –
Bloque 8 – Casa 5
Tel. Casa: 3103293242



Huella Índice derecho

Firma

C.C.

40414922