

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA COMERCIAL

ARRENDADOR:  ORLANDO FONSECA MARTINEZ	ARRENDATARIO:  EDINSON RUIZ MEDINA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:  CARRERA 23 # 7-18 CASA PRIMER PISO	MUNICIPIO: BUCARAMANGA
CANON: UN MILLON OCHOCIENTOS MILPESOS M/CTE \$1'800.000	FECHA DE INICIACIÓN:  22 DE JULIO DE 2024
TERMINO DE ARRENDAMIENTO:  12 MESES	DESTINACIÓN INMUEBLE:  VIVIENDA COMERCIAL

Entre los suscritos a saber: ORLANDO FONSECA MARTINEZ 91.230.561 obrando en calidad de propietario del bien inmueble quien en el texto del presente contrato se denominará EL ARRENDADOR y para los efectos legales se tendrá en cuenta como usufructuario quien está autorizado para recibir el usufructo del inmueble objeto de este contrato por una parte y por la otra EDINSON RUIZ MEDINA identificado con cedula de ciudadanía No 1.102.360.396 expedida en Piedecuesta, quien en el presente contrato se denominará EL ARRENDATARIO, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se registrá en virtud del principio de libertad negocial o contractual, por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

**CLAUSULA PRIMERA – OBJETO:** EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento, a EL ARRENDATARIO, el inmueble ubicado en la CARRERA 23#7-18 BARRIO LOS COMUNEROS del municipio de Bucaramanga, y cuyos linderos se encuentran relacionados en documento separado que hace parte integral de este contrato y a su turno, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el precio establecido en el clausulado del presente contrato.

**CLAUSULA SEGUNDA – DESTINACIÓN.** EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado única y exclusivamente para vivienda comercial del cual hará uso el arrendatario como fundación sin ánimo de lucro, no obstante el arrendador no se hace responsable del uso y de uso que se le da al inmueble, destinación que no podrá ser cambiada. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento, exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado y solicitar el pago de la correspondiente indemnización de perjuicios o de las penalidades a que haya lugar. **PARÁGRAFO PRIMERO.** EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble para fines ilícitos, y en consecuencia se obliga de forma especial a no utilizarlo para ocultar o depositar 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. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, o cualquier evento surgido por culpa del arrendatario o las personas que convivan en el inmueble o sus trabajadores o sus empleados o personas invitadas ajenas a este contrato; en todos esos anteriores caso será el arrendador quien responda civil y penalmente hasta con su patrimonio; EL ARRENDATARIO asumirá los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias o los que se consideren necesarios y gastos derivados de cualquier obligación civil o penal y/o de carácter contractual y/o extra-contractual. **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para que,

Directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizado por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO.

**CLAUSULA TERCERA – PRECIO.** El precio mensual del arrendamiento es de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1'800.000) el cual deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO, de forma anticipada los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas de EL ARRENDADOR, o en la entidad financiera que éste designe. Para tal efecto el arrendador se obliga a cancelar el valor del arriendo en efectivo en la dirección del inmueble objeto del contrato, y será coordinada por medios telefónicos y recaudada por el señor WILSON ANDRES ARGUELLO CASTELLANOS, quien entregara a los arrendatarios el soporte del pago y el dinero recibido. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se conviene que los períodos de pago del canon de Arrendamiento no serán divisibles, salvo el primero si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, EL ARRENDATARIO deberá pagar la suma que en proporción corresponda a la fracción del mes, con posterioridad los períodos no podrán fraccionarse. El primer pago deberá hacerse de manera previa a la entrega del inmueble en la dirección del inmueble objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las fechas de pago acordadas por las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por el recaudo de pagos parciales. De conformidad con lo anterior la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, EL ARRENDATARIO, además del saldo en mora reconocerá y pagará durante ella a EL ARRENDADOR los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida además de los honorarios por gestión de cobranza. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, ELARRENDATARIO pagará 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 alguno. **PARÁGRAFO CUARTO:** En Caso que EL ARRENDATARIO realice el pago en entidad financiera o a través de medios electrónicos que se autoricen para tal efecto, deberá allegar el soporte que acredite el pago a nuestras oficinas o mediante correo electrónico al email: wilsonderecho10@gmail.com, a más tardar al día siguiente de haberla efectuado. En el evento en que el ARRENDATARIO efectúe transacciones desde otras plazas bancarias, cheques, entre otros, estará obligado a asumir el costo financiero que se cause facultando incluso al ARRENDADOR, para que de los pagos que se efectúen con posterioridad impute con prioridad el dinero pagado a cubrir dichos costos. **PARAGRAFO QUINTO:** el presente contrato junto con los documentos que lo complementen presta merito ejecutivo de conformidad a lo establecido en el Artículo 422 del Código General del Proceso, por tanto se podrá exigir ejecutivamente el pago de sumas tales como la cláusula penal, cánones de arrendamiento, servicios públicos, celaduría, vigilancia, intereses demora, gestiones de cobro directas o delegadas a oficinas de Abogados, casas de cobranza entre otras, daños y faltantes al inmueble y cualquier otra suma de dinero a cargo del ARRENDATARIO que resultare impaga.

**CLAUSULA CUARTA - REAJUSTE.** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato en caso de prórroga sea esta tacita, expresa, automática o por ministerio de la Ley, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento. Para la aplicación de este incremento no será necesario requerimiento alguno entre las partes, por tanto al suscribir este contrato de arrendamiento tanto el ARRENDATARIO como los DEUDORES SOLIDARIOS quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato de arrendamiento y que operaran durante la vigencia del mismo y sus prorrogas o renovaciones.

**CLAUSULA QUINTA- ENTREGA.** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble en excelente estado conservación para su uso de conformidad con el inventario anexo que forma parte integral del contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento tal y como se muestra en el inventario y en video los cuales hacen parte integral del contrato y configuran plena prueba respecto al estado del inmueble.

**CLAUSULA SEXTA – TERMINO:** inicial del arrendamiento es de DOCE (12) MESES, contado (s) a partir del 22 DE JULIO DE 2024 Sin perjuicio de las causales de terminación del contrato previstas a lo largo del clausulado contenido en el presente contrato, el término del arrendamiento se prorrogará por el mismo término inicial, siempre y cuando EL ARRENDATARIO haya cumplido con las obligaciones a su cargo y se avenga a los correspondientes reajustes del canon según el IPC, so pena de las sanciones derivadas de la mora en dichos pagos, todo lo anterior salvo que cualquiera de las partes, manifieste por escrito con anticipación no menor a tres (3) meses su intención de no renovar o prorrogarlo a su vencimiento.

**CLAUSULA SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Son obligaciones de EL ARRENDATARIO adicional a la de recibir el inmueble a más tardar el día de iniciación del presente contrato, las siguientes: 1) pagar dentro del plazo previsto en este contrato el precio que se ha fijado como canon de, así como sus correspondientes incrementos 2) abstenerse de usar el bien para un fin diferente al pactado en el contrato. 3) observar y dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal (SI APLICA); igual cumplimiento deberá darle a las normas de carácter policivo relativas a la sana y pacífica convivencia. 4) conservar, mantener y restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió. 5) informar oportunamente a EL ARRENDADOR dentro de un término no superior a dos (2) días calendario y por escrito, sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 6) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR, 7) pagar, oportunamente, los servicios públicos, y demás erogaciones a su cargo, 8) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 9) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR, 10) reconocer y pagar a EL ARRENDADOR o la entidad que este designe los honorarios profesionales por la gestión de cobro judicial o extrajudicial que sea necesario adelantar para el pago de las obligaciones a su cargo. 11) Pagar los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida en caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO. 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 y limpieza, y 13) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDATARIO son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

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

#### **CLAUSULA NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS.**

Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, telefonía móvil, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, Juntas Comunales, Asociaciones de Propietarios, Juntas de Vigilancia, etc., estarán a cargo y deberán ser pagados directamente por EL ARRENDATARIO de manera puntual y hasta que el inmueble sea formalmente restituido, sin que EL ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costos adicionales y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, Energía Eléctrica, Teléfono, gas o cualquier otra Autoridad, Empresa, Juntas Comunales, cualquier entidad gubernamental de orden local o departamental y nacional impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios; además indemnizará AL ARRENDADOR

por los perjuicios a los que eventualmente pudiera verse expuesto por tales infracciones u omisiones, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas de las matrículas de los servicios, la suspensión de ellos, su re conexión o nueva instalación. El ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS autorizan AL ARRENDADOR haga las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por EL ARRENDATARIO, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados.- En caso de mora EL ARRENDATARIO reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones de EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO** – EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS autorizan AL ARRENDADOR para que a su juicio impute los pagos realizados primero a pagar las obligaciones desatendidas que se causen por el no pago o el pago extemporáneo de los servicios descritos en esta cláusula, y los saldos al canon de arrendamiento. **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDATARIO se obliga a presentar al ARRENDADOR mensualmente al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento o cuando este los requiera, las facturas o recibos de pago de servicios públicos debidamente cancelados. EL ARRENDADOR podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando EL ARRENDATARIO NO presente los recibos o facturas señaladas, dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato constituyendo además un incumplimiento de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** El ARRENDATARIO al momento de la restitución del inmueble se compromete acreditar ante EL ARRENDADOR el retiro de los servicios privados que se hayan adquirido por suscripción.

**CLAUSULA DÉCIMA- LÍNEA TELEFÓNICA.** Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas a solicitud de EL ARRENDATARIO este se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por el uso del servicio de telefonía y especialmente, a evitar la suspensión o cancelación definitiva de la (s) línea (s). **PARÁGRAFO PRIMERO:** - EL ARRENDATARIO no podrá instalar línea(s) telefónica(s) diferente(s) a la(s) que cuenta en inmueble relacionado en el inventario y en este contrato, sin la autorización escrita de EL ARRENDADOR.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA - REPARACIONES LOCATIVAS.** Las reparaciones locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR. En todo caso EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los Artículos 2029 y 2030 del Código Civil, restituyendo el inmueble en el mismo estado en que lo recibió salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No serán causales de uso legítimo los deterioros causados directamente por EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, tales como perforación de paredes, pisos, enchapes, puertas, techos y demás superficies que conforman el interior y exterior del inmueble, las demás alteraciones que se realicen con el propósito de instalar accesorios, electrodomésticos o elementos que al momento de recibo no se encuentren presentes en el inmueble arrendado, se considera de igual forma los deterioros originados por golpes, rayones, por falta de limpieza y mantenimiento que se encuentren a cargo de EL ARRENDATARIO y las demás contempladas en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil y ley 820 de 2003.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES NECESARIAS.** Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica sin perjuicio que posteriormente se reitere por escrito en un término no superior a dos (2) días calendario, so pena de no reconocerse el precio pagado por la reparación. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de EL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables



para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer. **PARÁGRAFO PRIMERO:** sin perjuicio del aviso que debe dar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de reparaciones necesarias, las partes acuerdan que EL ARRENDATARIO renuncia a descontar de los cánones de arrendamiento cualquier suma dineraria por este u otro concepto de conformidad a lo establecido en el Artículo 27 de la Ley 820 de 2003. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La necesidad de llevar a cabo reparaciones a cargo de EL ARRENDADOR, no configurará una causal de terminación del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en el Artículo 1986 del Código Civil, aun cuando la ejecución de las reparaciones prive el goce de una parte del inmueble arrendado.

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA - MEJORAS Y REFORMAS.** EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas aun cuando este las haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario las mejoras quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR quien no estará obligado a reconocer por tal concepto suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO. En virtud al principio de libertad negocial o contractual EL ARRENDATARIO manifiesta que renuncia al derecho de retención sobre el bien inmueble arrendado por mejoras y reformas u otro concepto.

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA - FIJACIÓN DE AVISOS.** EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza ajena a la inicialmente pactada y/o su destinación prevista como una fundación; sin autorización escrita de EL ARRENDADOR. Con todo, EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a EL ARRENDADOR y al propietario del inmueble frente a las acciones judiciales, administrativas, policivas o similares, que deriven del no cumplimiento a esta obligación.

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - 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 ósea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento. En caso que existan obligaciones de pago pendientes a cargo de EL ARRENDATARIO o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá vigentes las obligaciones a su cargo en virtud de este contrato. **PARAGRAFO PRIMERO.** – EL ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLDIARIOS autorizan y confieren poder amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que por cuenta de estos se efectúen las reparaciones o realicen 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 el ARRENDADOR escogerá a su juicio el proveedor que cumpla las condiciones necesarias para ejecutar los trabajos necesarios. Los costos originados por las reparaciones efectuadas y los faltantes de inventario, serán cancelados por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente factura, vencido este término si no han sido canceladas EL ARRENDADOR estará facultado para que sin necesidad de requerimiento alguno, inicie la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento, las cotizaciones realizadas y las facturas impagadas.

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – 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 del arrendamiento, 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 y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

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

**CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA – EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO.** Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se genere la terminación del contrato, EL ARRENDADOR no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender EL ARRENDATARIO contra quien inicialmente fue el propietario del inmueble. Los contratantes dan a este acuerdo efectos de cosa juzgada material.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA – CLÁUSULA PENAL.** En caso de incumplimiento o aun el simple retardo en el pago de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, tanto de las que le corresponden por ministerio de la ley y por las que se han pactado en este contrato, EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR, a título de cláusula penal una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento previsto al momento del incumplimiento. Dicha Suma será 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 y SU DEUDOR SOLIDARIO así como de otro que establezca cualquier norma de carácter procesal o sustancial. La cláusula penal podrá ser cobrada sin perjuicio de que se pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal y de la eventual indemnización de perjuicios a cargo de EL ARRENDATARIO.

**CLAUSULA VIGÉSIMA – AUTORIZACIONES.** EL ARRENDATARIO, autoriza 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 CFIN, DATACRÉDITO, FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S, INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR , LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. EL ARRENDATARIO exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a EL ARRENDADOR como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. EL ARRENDATARIO conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones DEL ARRENDATARIO así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. 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, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido. La autorización contenida en la presente cláusula la extiende EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios a EL ARRENDADOR a aquella requerida según lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto No. 1377 de 2013 atendiendo a que EL ARRENDADOR es sociedad responsable de datos personales suministrados por sus clientes, autorización que 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 pre jurídica y jurídica, reportes ante entidades de control y centrales de información, información publicitaria; todo de conformidad con la Política de Privacidad y Protección de Datos Personales. EL DEUDOR SOLIDARIO: Autoriza a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al

comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a CIFIN, DATA CRÉDITO, FIANZA CRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFianza S.A.S. INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR, LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos.

**CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – ABANDONO DEL INMUEBLE.** Al celebrar 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 de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - COBRO EXTRAJUDICIAL.** Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos, 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 y honorarios correspondientes.

**CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA – DEUDORES SOLIDARIOS:** LA SUSCRITA: **SANDRA LILIANA QUINTERO AGUILAR**, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía 1.098.715.390 de BUCARAMANGA, por medio del presente documento me declaro deudor de EL ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con EL ARRENDATARIO EDINSON RUIZ MEDINA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.102.360.396 de Piedecuesta, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble al ARRENDADOR, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, intereses moratorios, gestiones de cobro, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado EL ARRENDATARIO en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume EDINSON RUIZ MEDINA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.102.360.396 de Piedecuesta, y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble el deudor solidario pueda hacer entrega válidamente a EL ARRENDADOR o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente, para este exclusivo efecto EL ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a LOS DEUDORES SOLIDARIOS en este mismo acto. Igualmente al suscribir el presente contrato autorizamos a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a CIFIN, DATA CRÉDITO, FIANZA CRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFianza S.A.S., IVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR, LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. LOS DEUDORES SOLIDARIOS manifiesta que ha recibido copia del presente contrato, con las firmas originales. **PARAGRAFO PRIMERO:** Para efectos de las notificaciones de cualquier naturaleza, los deudores solidarios antes identificados manifiestan que las recibirán las siguientes direcciones:

- SANDRA LILIANA AGUILAR, las recibirá en la misma dirección objeto del presente contrato: Cra 23 #7-18 Barrio los comuneros BUCARAMANGA/SANTANDER, correo electrónico: bellezzacolare2018@gmail.com-karinatrabajosocial@hotmail.com-edinson0620@hotmail.com

PARAGRAFO SEGUNDO: Los deudores solidarios se comprometen a informar de manera oportuna al ARRENDADOR de cualquier cambio que surja con relación a sus datos de notificación y de contacto. EL ARRENDADOR no será responsable por los perjuicios que se causen a los DEUDORES SOLIDARIOS por la no actualización de sus datos de notificaciones y de contacto.

**CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA - MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de las sumas estipuladas como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, intereses, 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 en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados. 4. A capital. 5. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme el orden referido. No obstante el orden de imputación aquí establecido, el ARRENDADOR está facultado para dar una imputación diferente si lo considera necesario.

**CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO.** EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble, sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar. 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.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR.** EL ARRENDATARIO y SUS DEUDORES SOLIDARIOS aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA – CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR.** EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) Cuando EL ARRENDATARIO se niegue o sea renuente a recibir el bien inmueble arrendado. 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 pactada en el contrato. 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, o lo destruya total o parcialmente. 6). Cuando EL PROPIETARIO o POSEEDOR necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. 7). Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. 8) por la expiración del plazo acordado.

**CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA – CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO.** Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que EL ARRENDATARIO pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: 1) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble por acción premeditada de EL ARRENDADOR, 2) la incursión reiterada de EL ARRENDADOR en proceder 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. 5) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a EL ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. **PARÁGRAFO: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento fuera del término inicial o de sus prórrogas, es decir, antes de la fecha de vencimiento, reconociendo el pago al ARRENDADOR del valor correspondiente al 100% del canon vigente al mes en que es entregado el inmueble, independiente si la entrega se realiza antes de terminar el mes y además reconocer el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arriendo. Para los efectos de esta causal EL ARRENDATARIO deberá observar el procedimiento previsto por la ley. De igual manera deberá reconocer el pago de esta indemnización si a la fecha de terminación del contrato No haya dado previo aviso escrito a EL ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento.

**CLAUSULA VIGÉSIMA NOVENA - GASTOS.** EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso. El cual se estipula en OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$80.000)

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

**CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA – VISITAS.** EL ARRENDADOR podrá durante el término inicial o el de sus prórrogas, por intermedio de sus empleados, personas o grupo de personas autorizadas por EL ARRENDADOR para que visiten y conozcan detalladamente el inmueble arrendado tomen fotografías de todo o cualquier parte del inmueble dentro de las horas de dos a seis de la tarde, siempre y cuando se haya convenido con anterioridad dicha visita con el Arrendatario. .

**CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – NOTIFICACIONES.** Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, EL ARRENDADOR recibirá notificaciones en CALLE 9A #24-23 BARRIO LOS COMUNEROS del municipio de Bucaramanga, correo electrónico: wilsonderecho10@gmail.com y EL ARRENDATARIO en la CARRERA 23 #7-18 BARRIO Los comuneros de la ciudad de Bucaramanga, correo electrónico: [bellezzacolore2018@gmail.com](mailto:bellezzacolore2018@gmail.com)-[karinatrabajosocial@hotmail.com](mailto:karinatrabajosocial@hotmail.com)-[edinson0620@hotmail.com](mailto:edinson0620@hotmail.com)

**PARAGRAFO:** EL ARRENDATARIO se compromete a informar de manera oportuna al ARRENDADOR de cualquier cambio que surja con relación a sus datos de notificación y de contacto. EL ARRENDADOR no será responsable por los perjuicios que se causen a los ARRENDATARIOS por la no actualización de sus datos de notificaciones y de contacto tales como correo electrónico y teléfono.

**TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ.** El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes. En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados en él, a los 22 días del mes de julio de 2024.

EL ARRENDADOR

Nombre: ORLANDO FONSECA MARTINEZ

C.C. 91.230.561

DIRECCION: CALLE 9A #24-23 BARRIO LOS COMUNEROS

TELEFONO: 3053059147-3162530287

CORREO: wilsonderecho10@gmail.com

EL ARRENDATARIO

Nombre: EDINSON RUIZ MEDINA C.C.1.102.360.396 De Piedecuesta

Dirección: CARRERA 23#7-18 BARRIO LOS COMUNEROS

Teléfono: 3187666589

Email: [bellezzacolare2018@gmail.com](mailto:bellezzacolare2018@gmail.com)-[karinatrabajosocial@hotmail.com](mailto:karinatrabajosocial@hotmail.com)-[edinson0620@hotmail.com](mailto:edinson0620@hotmail.com)

DEUDOR SOLIDARIO

Nombre: SANDRA LILIANA QUINTERO AGUILAR

Dirección: CARRERA 23 #7-18 BARRIO LOS COMUNEROS

Teléfono: 3175779989

Email: [bellezzacolare2018@gmail.com](mailto:bellezzacolare2018@gmail.com)-[karinatrabajosocial@hotmail.com](mailto:karinatrabajosocial@hotmail.com)-[edinson0620@hotmail.com](mailto:edinson0620@hotmail.com)