INVERSIONES SOTO ARIÑO S.A.S.
NIT. 901.144.859-6

# *CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL*

| | |
|---|---|
| Lugar y Fecha: | **Valledupar, Mayo 18 de 2018** |
| ARRENDADOR:<br>Identificación: | **INVERSIONES SOTO ARIÑO S.A.S.**<br>**N.I.T. 901.144.859-6** |
| ARRENDATARIOS:<br>Identificación: | **MULTISERVICIOS Y MANTENIMIENTOS DEL CESAR S.A.S.**<br>**N.I.T. 901.060.200-1** |
| Dirección del inmueble: | **Carrera 14 N° 22-11/Calle 22 N° 14-11 Valledupar – Cesar**<br>**Matrícula Inmobiliaria No. 190-832** |
| Valor Canon: | **Seis millones ($6´000.000) de pesos M/cte.** |

---

Entre nosotros, por una parte, **CLARET DE LAS MERCEDES ARIÑO GARCÍA** mayor de edad, vecina de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía 49´771.619 expedida en Valledupar, quien actúa en su condición de representante legal de **INVERSIONES SOTO ARIÑO S.A.S.** con el NIT antes relacionado, con domicilio principal en la ciudad de Valledupar como consta en Certificado de Cámara de Comercio bajo la matrícula mercantil 149907, y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, y por la otra parte, **ONEIBER MEJIA MARTINEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.065.562.194 expedida en Valledupar, quien actúa en su condición de representante legal de **MULTISERVICIOS Y MANTENIMIENTOS DEL CESAR S.A.S.** persona jurídica legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Valledupar según consta en certificación expedida por la Cámara de Comercio de Valledupar bajo la matricula mercantil No 143015; con el NIT antes relacionado quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO**.- EL ARRENDADOR da en arrendamiento y EL ARRENDATARIO toma al mismo título, un predio para BODEGA COMERCIAL y/o TALLER DE MANTENIMIENTO o REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES situado en la Carrera 14 N° 22-11/Calle 22 N° 14-11 Barrio La Granja de la ciudad de Valledupar - Cesar. Bien inmueble cuya área y linderos generales y particulares están contenidos en la Escritura Pública 2560 de Diciembre 26/2018 Notaría 3ra. del Círculo de Valledupar e inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-832, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. El inmueble se entrega al día por todo los conceptos fiscales y parafiscales que de su explotación se derive junto con los elementos relacionados que lo integran en buen estado de conservación tal como consta en el adjunto inventario

titulado *"Acta de Entrega y Recibo"* firmado por los contratantes y que es parte integral del presente Contrato.

**SEGUNDA: DESTINACIÓN**.- El inmueble materia del presente Contrato será destinado única y exclusivamente para BODEGA COMERCIAL y/o TALLER DE MANTENIMIENTO o REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES y tal como lo establece la Cláusula Décima, no podrá ser cedido ni subarrendado en todo ni en parte, salvo autorización escrita previa y expresa, por parte de EL ARRENDADOR. **PARAGRAFO 1**: EL ARRENDADOR se reserva de manera exclusiva para sí el Goodwill o buen nombre del inmueble que se da en arriendo al igual al adquirido o al que adquiera el inmueble objeto de este contrato en virtud de la actividad comercial a desarrollarse en él, como consecuencia del presente Contrato. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para que funcione el establecimiento de comercio MULTISERVICIOS Y MANTENIMIENTOS DEL CESAR S.A.S. y se dedicará al servicio de mecánica en general para toda clase de vehículos automotores y maquinarias pesadas, latonería y pintura, venta de toda clase de repuestos, lujos y accesorios para vehículos y maquinaria pesada. Destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el presente contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO 2**: EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos, actividades de secuestro o depósito de dineros de procedencia ilícita, artículos de contrabando 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 arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso de que se diere dentro del inmueble algún tipo de enfermedad infectocontagiosa, serán a cargo de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARÁGRAFO 3**: EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de su establecimiento de comercio dada la naturaleza del que es titular EL ARRENDATARIO. En tal sentido, EL ARRENDATARIO libera de cualquier responsabilidad a EL ARRENDADOR respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PÁRAGRAFO 4**: Estará a cargo de EL ARRENDATARIO la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, respecto de lo cual EL ARRENDADOR no tiene responsabilidad o injerencia alguna. **PÁRAGRAFO 5**: EL ARRENDATARIO permitirá las visitas de inspección que en cualquier tiempo EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **PÁRAGRAFO 6**: EL ARRENDATARIO deberá constituir una Póliza contra incendios de su mercancía y/o actividad comercial mientras su permanencia.

**TERCERA: TERMINO.-** El termino del arrendamiento es de sesenta (60) meses contados a partir de junio primero (1) de 2018 hasta Mayo treinta (30) 2023.

perjuicio de las causales de terminación aquí establecidas, éste Contrato podrá prorrogarse por períodos consecutivos de un año, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que EL ARRENDATARIO se avenga a los correspondientes reajustes del canon; salvo que con anticipación de tres (3) meses al vencimiento del término inicialmente pactado, o de la prórroga en vigencia, una de las partes notifique a la otra, por escrito su decisión de dar por terminado el presente Contrato.

**CUARTA: VALOR NETO DEL CANON Y REAJUSTE**.- El valor del canon mensual neto de renta durante los primeros (12) doce meses del término señalado en la Cláusula anterior, será la suma de *SEIS MILLONES ($6´000.000.oo) DE PESOS M/CTE.* valor que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar por *MENSUALIDADES ANTICIPADAS*, dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual. Dicho canon junto con sus incrementos se considera vigente hasta tanto se verifique la restitución efectiva y material del inmueble, por parte de EL ARRENDADOR. Vencido el primer (1er) año de vigencia de este Contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual base del arrendamiento es el aquí pactado y para su incremento, las partes se pondrán de acuerdo, pues al tratarse el objeto de este contrato de un local comercial, EL ARRENDADOR queda en libertad de estimar el canon y en ningún caso podrá ser inferior al cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el IPC (Índice de Precios al Consumidor) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento. **PARAGRAFO 1 TRANSITORIO - DESCUENTO:** Por iniciar actividades comerciales, el ARRENDADOR como un plús, acepta no hacer incremento en Junio primero (1) de 2019, en consecuencia, EL ARRENDATARIO cancelará el mismo valor del año 2.018 por *mensualidades anticipadas*, dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual. **PARAGRAFO 2 - IMPUESTOS:** En caso de sobrevenir el impuesto a las ventas (IVA) u otro impuesto que se genere, de acuerdo con la norma tributaria vigente sea nacional o local, éstos valores, aumentarán el valor del canon de arrendamiento mensual, es decir, esta suma aquí pactada de pago es neta hacia el ARRENDATARIO. Al suscribir este Contrato, EL ARRENDATARIO acepta y queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este Contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo, de acuerdo con la Ley 820 de julio de 2.003. **PARAGRAFO 3 - DEPOSITO**: EL ARRENDATARIO a la firma del presente contrato dará la suma de *CUATRO MILLONES ($4´000.000.oo) DE PESOS M/CTE.* en efectivo como depósito. El cual será devuelto por EL ARRENDADOR, una vez culmine y se reverse el Contrato, sea recibido el inmueble a satisfacción en el mismo estado que fue entregado, se hagan las reparaciones a que hubiere lugar consecuente con las Cláusulas Séptima y Decima Primera; se verifique el cumplimiento de todos los pagos a los que está obligado EL ARRENDATARIO y después de descontados los valores de los servicios públicos causados durante su estadía hasta la restitución del mismo, conforme a lo establecido en las Cláusulas Sexta y Decima Primera y el saldo en efectivo dentro de los treinta (30) días posteriores a que EL ARRENDATARIO haya devuelto el inmueble a EL ARRENDADOR. **PARAGRAFO 3 – GARANTÍA**: EL ARRENDATARIO en garantía del cumplimiento de las obligaciones propias asumidas en el presente contrato al momento de su firma, debe

constituir Póliza de Arrendamiento a favor de EL ARRENDADOR y/o firmar pagaré de manera conjunta con el codeudor solidario para amparar el cumplimiento de éste Contrato.

**QUINTA: LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL CANON**.- El pago del canon de arrendamiento será cubierto por EL ARRENDATARIO y se efectuará consignándolo en la Cuenta de Ahorros de DAVIVIENDA número 2565 0008 4577, a nombre INVERSIONES SOTO ARIÑO S.A.S. o en BANCOLOMBIA número 524 1552 1634, a nombre de CLARET ARIÑO GARCÍA; Quedando establecido que los períodos mensuales son indivisibles y por lo tanto EL ARRENDATARIO debe pagar el valor del canon pactado en su totalidad, cualquiera que sea el número de días que ocupe el inmueble durante el período respectivo; excepto el periodo inicial -si la fecha de iniciación del contrato no coincide con el primer día del mes calendario-, que corre a partir del día en que EL ARRENDATARIO reciba por parte de EL ARRENDADOR el inmueble (independientemente de la fecha de su firma); mediante el *"Acta de Entrega y Recibo"* firmado y suscrito por los contratantes, el cual es parte integral del presente Contrato. **PARAGRAFO 1:** La mera tolerancia por parte de EL ARRENDADOR en aceptar pagos con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no es suficiente para modificar lo previsto que al respecto han acordado las partes; tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción 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. **PARAGRAFO 2:** En caso de retardo en el pago del precio del arrendamiento, El ARRENDADOR, sin perjuicio de las demás acciones legales a su favor, se encuentra facultado para exigir al ARRENDATARIO el pago de honorarios y gastos de cobranza prejudicial, y El ARRENDATARIO, reconocerá y pagará durante la mora a El ARRENDADOR, intereses moratorios calculados hasta con la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera para la mora en los créditos de libre consumo, que se liquidarán sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones a que tenga El ARRENDADOR.

**SEXTA: SERVICIOS PÚBLICOS**.- A partir del recibo del inmueble estarán a cargo de EL ARRENDATARIO los Servicios Públicos que hubieren (tales como: Energía, Alumbrado Público, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Gas, Administración, Vigilancia y Celaduría), sin que el ARRENDADOR, tenga responsabilidad alguna por la correcta, incorrecta o deficiente prestación de tales servicios. quien debe pagarlos oportuna y directamente en la empresa respectiva, debiendo entregar anualmente a EL ARRENDADOR copia de dichos pagos de servicios públicos. **PARAGRAFO 1**: Al momento del recibo del inmueble, se deben tomar las lecturas de los distintos medidores, de tal forma que los recibos de servicio públicos del primer mes de uso del inmueble serán cancelados por las partes contratantes, en forma proporcional al tiempo de uso del bien inmueble. **PARAGRAFO 2**: En el momento de la reversión del Contrato y entrega del inmueble, EL ARRENDADOR presentará al día los recibos de los diferentes servicios públicos AL ARRENDATARIO totalmente a paz y salvo, tomando adicionalmente la lectura de los medidores a la fecha. **PARÁGRAFO 3**: El ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las Empresas de Servicios Públicos respectivas o cualquier autoridad imponga por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones a los respectivos reglamentos o por

no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios e indemnizarán al ARRENDADOR por los perjuicios que tales infracciones puedan causarle. Además, no podrá de manera inconsulta, hacer ningún tipo de financiación del pago de los servicios públicos a las empresas prestadoras del servicio o las recaudadoras de dichos pagos; en caso de encontrarse en cualquier momento dichas financiaciones sin el consentimiento previo del ARRENDADOR, se faculta al ARRENDADOR para que inicie un proceso de restitución del inmueble, haciendo efectiva adicionalmente la Cláusula Novena (Penal) pactada en el presente contrato. EL ARRENDADOR podrá, si lo considera conveniente, hacer los respectivos pagos del servicio, sanciones y/o multas para obtener la normalización de los mencionados servicios, todo lo cual deberá serle rembolsado en forma inmediata por EL ARRENDATARIO, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de éste Contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. **PARÁGRAFO 4**: En caso que las infracciones u omisiones de EL ARRENDATARIO deriven perjuicios (tales como suspensión, reconexión, reinstalación y/o pérdida de la matrícula de los servicios) para EL ARRENDADOR, éste deberá ser indemnizado. **PARÁGRAFO 4 - LÍNEA TELEFÓNICA e INTERNET:** Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda sin línea telefónica ni internet. Si durante la vigencia de este contrato, EL ARRENDATARIO los instalare, éste se compromete además de los pagos del servicio correspondiente, a pagar de forma oportuna los cobros que se generen por estos usos y, especialmente, a cancelar la suscripción una vez se produzca la reversión del inmueble.

**SEPTIMA: ENTREGA y RECIBO**.- EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble y sus anexidades en buen estado de conservación y uso, de acuerdo con el inventario que se elaborará y quedará en *"Acta de Entrega y Recibo"* elaborado por aparte como anexo el día que física y realmente se reciba, y el cual se estima incorporado al presente Contrato y con base en éste anexo, deberá ser devuelto el día de su restitución, salvo el deterioro normal causado por el buen y adecuado uso. **PARAGRAFO 1 - DAÑOS**: EL ARRENDADOR garantiza a EL ARRENDATARIO el debido uso y goce del inmueble en forma pacífica y debida, de tal forma que, de presentarse algún daño, avería o inconveniente, atenderá su requerimiento a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables a que se refiere el Artículo 27 de la Ley 820 de 2003. **PARAGRAFO 2 - EMERGENCIAS**: En caso de tratarse de una emergencia, EL ARRENDATARIO deberá notificar a EL ARRENDADOR, para su reparación en las 24 horas siguientes y si hubiese desatención, descuido o negligencia por su parte, queda facultado para realizar los arreglos necesarios, cancelando gastos soportados con facturas plenas que correspondan a la emergencia, y los descontará del siguiente canon mensual.

**OCTAVA: REPARACIONES LOCATIVAS y NECESARIAS**.- Las Reparaciones Locativas son a cargo de EL ARRENDATARIO y son aquellas que deban hacerse producto del deterioros que ordinariamente se producen por el normal uso o por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como por ejemplo, descalabros de paredes,

rotura de vidrios; y las Reparaciones Necesarias, son a cargo de EL ARRENDADOR y su procedimiento está establecido en la Claúsula Octava Parágrafo de Daños. 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.

**NOVENA: 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, y éste, es decir, EL ARRENDADOR no está obligado ni a aceptar las propuestas de mejoras, ni a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, si las hicieren sin su consentimiento, EL ARRENDATARIO si así lo considera, podrá o no retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el 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.

**DÉCIMA: CESIÓN Y SUBARRIENDO**.- EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, ni en todo ni en parte el presente Contrato sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Por su parte; EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven. **PARAGRAFO**: En caso de que EL ARRENDADOR tome la decisión de colocar en VENTA el inmueble objeto de arrendamiento y dentro del cumplimiento del clausulado pactado, se le ofertará en primera opción a EL ARRENDATARIO y no mediará comisión de venta alguna; en dado caso, para efectos de iniciar la posible negociación de dicha venta, se tomará como base un reciente (menos de 30 días) avalúo comercial expedido por autoridad colectiva competente. EL ARRENDADOR en caso de venta, está facultado para ceder total o parcialmente el presente Contrato. La Cesión deberá ser comunicada a EL ARRENDATARIO mediante Correo Certificado.

**DECIMA PRIMERA: RESTITUCION y DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA**.- Al expirar el arrendamiento en su período inicial o en su última prórroga y finalización definitiva, EL ARRENDATARIO debe Restituir el Inmueble a LOS ARRENDADORES: (i) en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro normal y natural causado por el uso de los Inmuebles, sin descalabros de paredes, ni rotura de vidrios, ni accesorios eléctricos, hidráulicos o sanitarios dañados o faltantes y especialmente en lo referente a pintura general del mismo; (ii) a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración (si la hubiere) y servicios públicos, debiendo entregar a EL ARRENDADOR los ejemplares originales de dichas facturas de cobro correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas y al día. **PARAGRAFO 1 - PENDIENTES**: 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. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda renovado el mismo. **PARAGRAFO 2 - PARCIAL**: De manera parcial durante la vigencia del contrato, entregará en enero de cada año a EL ARRENDADOR una relación soportada con los ejemplares

originales y/o fotocopiados de cada una de las facturas de servicios públicos canceladas del Inmueble correspondientes al año inmediatamente anterior. **PARAGRAFO 3 - PAGO POSTERIOR DE SERVICIOS PÚBLICOS**: Una vez EL ARRENDADOR haya restituido el inmueble, para efectos de los pagos de los recibos de servicios que sean facturados con posterioridad a la entrega del inmueble, y que sean de su cargo, se descontaran del depósito inicial aquí pactado y se hará entrega de la copia de tales recibos cancelados a EL ARRENDATARIO y el saldo en efectivo dentro de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble.

**DECIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE.-** Al suscribir el presente Contrato, y siempre que por cualquier circunstancia el inmueble objeto de éste Contrato permanezca descuidado, abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y/o que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien, del vecindario en entorno o de los muebles objeto del presente Contrato, EL ARRENDATARIO faculta a EL ARRENDADOR para entrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) Testigos en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble. La misma facultad tendrán los Deudores Solidarios en caso de abandono del inmueble sólo para efectos de restituirlo al arrendador.

**DECIMA TERCERA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD**.- EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. 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, clientes, trabajadores, huéspedes o subcontratistas. De la misma manera, EL ARRENDADOR no será responsable por los deterioros que sufran los muebles, enseres, inventario o mercancías, inventarios etc. depositados en el local, por causa no imputables directamente a su voluntad. EL ARRENDATARIO no será responsable por defectos de construcción no conocidas tales como obstrucción de la tubería hidráulica o sanitaria, cableado eléctrico defectuoso, etc.; en consecuencia, El ARRENDADOR en ningún caso es responsable o solidario con indemnizaciones o hechos generados por ilícitos cometidos u ocurridos en el inmueble, como tampoco por daños, siniestros, inundaciones, incendio etc. que puedan causar daño a los muebles, enseres, electrodomésticos u objetos que se guarden en el inmueble, y el cuidado o seguros que los amparen serán de cuenta y cargo de los arrendatarios.

**DECIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN**.- EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se le dé una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3) Cuando EL ARRENDATARIO reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 4) Cuando EL ARRENDATARIO realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. 5) Cuando EL ARRENDATARIO viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las

expensas comunes cuando el pago este a su cargo, o lo aquí establecido y acordado, o las demás establecidas en el Código de Comercio para el efecto.

**DECIMA QUINTA: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO**.- En caso de incumplimiento del presente contrato por parte de EL ARRENDATARIO y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

**DECIMA SEXTA: 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 la suma estipulada como Cláusula Penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO.

**DECIMA SÉPTIMA: COBRO EXTRAJUDICIAL**.- Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

**DECIMA OCTAVA: CLÁUSULA PENAL**.- El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de dos (2) o más mensualidades, o el incumplimiento por cualquiera de las partes, o la mora en cumplir sus obligaciones, transcurridos dos (2) meses contados a partir que se configure el incumplimiento, dará derecho a la parte que cumpla o se allane a cumplir, a cobrar ejecutivamente a título de pena, una suma equivalente a tres (3) mensualidades de la renta vigente al momento del incumplimiento, sin detrimento de la indemnización de perjuicios restantes derivados del incumplimiento, cuyo monto podrá estimar el acreedor en los términos de los artículos 493 y 495 del C.P.C. y concordantes. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Si el incumplimiento es por parte de EL ARRENDATARIO, la pena podrá aplicarse sin menoscabo de los cánones causados y pendientes de pago y demás obligaciones a su cargo. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de la pena o indemnización y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para ser constituidas en mora del pago de ésta o el cumplimiento de cualquier obligación derivada del mismo.

**DECIMA NOVENA: SUSTITUCION PROCESAL**.- Si muere uno de las partes, LOS ARRENDATARIOS o EL ARRENDADOR, puede acogerse al Art. 1434 del Código Civil respecto de uno cualquiera de los herederos a su elección y seguir con el juicio sin demandar ni notificar a los demás.

**VIGESIMA PRIMERA: VARIOS**.- EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier clase de requerimientos privados o judiciales. LAS PARTES manifiestan que han recibido original del presente contrato a entera satisfacción. Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del Artículo 12, de la Ley 820 de 2003, a continuación, proceden a indicar sus respectivos domicilios; EL ARRENDADOR en la Carrera 19 No. 2B-95, Barrio Santa Rosalía en Valledupar y EL ARRENDATARIO en la Carrera 14 N° 22-11/Calle 22 N° 14-11 Barrio La Granja de la ciudad de Valledupar – Cesar. Para constancia de lo anterior, el presente Contrato se firma y se autentican firmas con reconocimiento de texto, en dos copias del mismo tenor y valor, en la ciudad de Valledupar, el día 18 de Mayo de 2018. ==========

EL ARRENDADOR:

**INVERSIONES SOTO ARIÑO S.A.S**
CLARET ARIÑO GARCÍA C.C. No. 49.771.619
Representante Legal

EL ARRENDATARIO:

**MULTISERVICIOS Y MANTENIMIENTOS DEL CESAR S.A.S.**
ONEIBER MEJIA MARTINEZ C.C. No. 1.065.562.194
Representante Legal

COODEDURA:

**YESENIA ESCORCIA SALCEDO**
C.C. No. 1.065.565.900