CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTO

Ubicado en la Calle 4C con Cra 19D-49

Edificio Tiziano, Apartamento 201

Para el Proyecto Luna Vallenata

Cuenta de cobro 001
11 Octubre de 2023

GRUPO CONSULTOR E INGENIEROS S.A.S.
NIT: 830.509.427-9

DEBE A:
SUSAN TATIANA TOBAR TAVERA
C.C.: **1.098.704.732 De Bucaramanga**

LA SUMA DE:
Doce millones de pesos mcte
($ 19.600.000)

Por concepto de Arriendo de Inmueble para el periodo comprendido de Julio 2023 a febrero 2024.Contrato No.2023 05 0011- para el frente LUNA VALLENATA-RIO DE ORO.

Cordialmente,

CONTRATISTA
SUSAN TATIANA TOBAR TAVERA
CC: 1.098.704.732 De Bucaramanga

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLE

Bucaramanga, 1 de julio del 2023.

ARRENDADORA: SUSAN TATIANA TOBAR TAVERA C.C. 1.098.704.732 de Bucaramanga.

ARRENDATARIO: GRUPO CONSULTOR E INGENIEROS S.A.S. NIT. 830.509.427-9 Representante Legal **LUZ ANGELA JARAMILLO DIAZ C.C.** 1.098.720.597 de Bucaramanga.

PREÁMBULO

El siguiente contrato estará regido por las normas contractuales del condigo civil colombiano, así mismo de forma especial por los artículos 518-523 del código de comercio colombiano y demás normas vigentes.

CONDICIONES GENERALES

Entre los suscritos a saber **SUSAN TATIANA TOBAR TAVERA** identificada con cedula de ciudadanía número 1.098.704.732 de Bucaramanga, quien en el presente documento se denominará **LA ARRENDADORA**, por una parte; y por la otra **GRUPO CONSULTOR E INGENIEROS S.A.S.** identificada con NIT 830.509.427-9, representada legalmente por **LUZ ANGELA JARAMILLO DIAZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.098.720.597 de Bucaramanga, quien se denominará **EL ARRENDATARIO.**

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato **LA ARRENDADORA** se obliga a entregar a **EL ARRENDATARIO** el uso, el goce y la tenencia, a título de arrendamiento, del apartamento 201 de **TIZIANO CLUB HOUSE** ubicado en la calle 4 C N° 19D – 49-33 Barrio Callejas en el Municipio de Valledupar, con matrícula inmobiliaria No. 190-187717.

SEGUNDA: DESTINACION: EL ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble de conformidad con las leyes colombianas, como oficinas u espacios de almacenamiento y bodega. **EL ARRENDATARIO** no podrá utilizar el inmueble para actividades diferentes a las anteriormente mencionadas, sin la autorización previa y escrita de **LA ARRENDADORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, tales como los contemplados en el literal b) del parágrafo del artículo 3 del decreto 180 de 1.998 y el artículo 34 de la ley 30 de 1.986, y cualquier norma de carácter nacional, departamental o municipal, en consecuencia **EL ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, en especial para almacenamiento de sustancias explosivas, alucinógenas, insalubres o que puedan atentar contra la seguridad del inmueble mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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 establecimientos de comercio de la naturaleza del

que es titular **EL ARRENDATARIO**. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad a **LA ARRENDADORA** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble.

PÁRAGRAFO TERCERO: Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la obtención de las licencias y permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio.

PARAGRAFO CUARTO: Es responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDATARIO** la seguridad del inmueble y del personal a su cargo, es decir, **LA ARRENDADORA** no se hace responsable de ninguna perdida de cualquier tipo de objeto almacenado en dicho inmueble.

TERCERA: CANÓN DE ARRENDAMIENTO: El canon mensual de arrendamiento es de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.800.000).**

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO se compromete a cancelar a **LA ARRENDADORA** la totalidad del presente contrato, es decir, la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE ($19.600.000),** el día 11 de octubre de 2023.

CUARTA: REAJUSTE: El precio anual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al IPC, al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

QUINTA: ENTREGA: LA ARRENDADORA entregará al **ARRENDATARIO** el inmueble, el día 1 de julio 2023, fecha que podrá ser prorrogada según acuerdo por escrito entre las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado, con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, y estructurales en perfecto funcionamiento, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forman parte de este contrato y se obliga a conservarlo y restituirlos en las mismas condiciones.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del contrato es de **OCHO MESES** (8) mes contado a partir del 1 de julio de 2023 hasta el 29 de febrero del 2024.

SEPTIMA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, 4) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 5) informar oportunamente a **LA ARRENDADORA** 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 **LA ARRENDADORA** para tal efecto, 7) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 8) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de **LA ARRENDADORA**, 9) reconocer y pagar a **LA ARRENDADORA** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 10) salvo su deterioro normal, 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 11) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

PARAGRAFO: El presente documento, junto con los recibos cancelados por **LA ARRENDADORA**, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a **EL ARRENDATARIO** y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble, junto con los honorarios que se generen por cobro judicial y extrajudicial.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA. Son obligaciones de **LA ARRENDADORA**: 1) entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado en la fecha pactada, siendo apto para ser utilizados según la finalidad. 2) de conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación en el goce del bien arrendado, 3) al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 4) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

NOVENA: SERVICIOS: Estarán a cargo **EL ARRENDATARIO** los servicios públicos domiciliarios y los siguientes servicios adicionales: energía eléctrica, consumo de agua, gas, alcantarillado, teléfono, larga distancia, publicaciones en el directorio, cuota de sostenimiento de televisor, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración según clausula decima primera del presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto del presente contrato se entrega con energía eléctrica, punto de agua y punto de gas**, EL ARRENDATARIO** se compromete a cancelar según lectura**.**

PARAGRAFO SEGUNDO: INSTALACIÓN DE SERVICIOS DOMICILIARIOS ADICIONALES: EL ARRENDATARIO podrá solicitar de las empresas prestadoras de servicios públicos la instalación de servicios adicionales a los que tiene el inmueble, siempre y cuando sean autorizados por **LA ARRENDADORA** de manera escrita por correo certificado. Si en contravención a este compromiso, obtuviere la instalación de servicios adicionales, se obliga ordenar y obtener de la empresa de telecomunicaciones la desconexión y retiro de dichos servicios por lo menos con tres meses de anticipación a la fecha de entrega del inmueble. Durante el tiempo en que el inmueble continúe conectado y la empresa de telecomunicaciones siga facturando cuentas por estos servicios, se dará por no recibido el inmueble, se continuará causando los cánones de arriendo y se procederá al cobro por la vía judicial ejecutiva de todas las sumas que se hayan causado y se sigan causando hasta la desconexión de los servicios no autorizados. Para este efecto prestaran merito ejecutivo las facturas expedidas por la empresa de telecomunicaciones y las que luego de iniciado el proceso se continúe facturando.

DÉCIMA: 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 **LA ARRENDADORA**. 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.

DÉCIMA PRIMERA: REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **LA 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 de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **LA ARRENDADORA** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **LA ARRENDADORA** 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 el inmueble pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales podría perecer.

DÉCIMA SEGUNDA: MEJORAS Y REFORMAS. **EL ARRENDATARIO** no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **LA ARRENDADORA. LA ARRENDADORA** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no 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.**

DÉCIMA TERCERA: FIJACIÓN DE AVISOS. **EL ARRENDATARIO** podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos que estén acordes con la decoración e imagen del inmueble, con autorización escrita o verbal de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA CUARTA: 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. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios públicos. 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, **LA ARRENDADORA** 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 prorrogado el mismo.

DÉCIMA 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 **LA ARRENDADORA** dar por terminado el contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar, junto con los honorarios pactados en el presente contrato o estipulados en la norma vigente.

DECIMA SEXTA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. LA ARRENDADORA no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros, del mismo **ARRENDATARIO** o por el 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 de **EL ARRENDATARIO** las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato y todos los costos y gastos que se ocasionen en el inmueble en los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros cuando estos provengan o sean causados por la acción u omisión de **EL ARRENDATARIO**, por sus empleados o por negligencia o descuido de sus empleados tales como dejar abiertas llaves del agua, aparatos eléctricos conectados, luces encendidas, etc.

DECIMA SEPTIMA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo

en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor de **LA ARRENDADORA** por una suma equivalente a un (1) canon mensual de arrendamiento, que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que **LA ARRENDAD**ORA podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO** o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARÁGRAFO: La PENALIDAD prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el contrato de arriendo hubiera terminado. Se aclara que es totalmente distinta la cláusula penal a la indemnización que por concepto de terminación anticipada del contrato, pues esta última es aplicable en todos los casos en que se pretenda la entrega anticipada del inmueble, mientras que la cláusula penal estipulada en el presente contrato se predica de todas las demás obligaciones adquiridas por **EL ARRENDATARIO** en virtud al contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

DECIMA OCTAVA: COBRO EXTRAJUDICIAL. Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración. 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 correspondientes.

DECIMA NOVENA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: 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 al **ARRENDADOR.**

VIGESIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor de LA ARRENDADORA serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**. f) La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo de **EL ARRENDATARIO**. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

PARAGRAFO: CESIÓN DEL CONTRATO. Le queda expresamente prohibido a **EL ARRENDATARIO**, ceder, subarrendar o sustituir el presente contrato de arrendamiento sin la expresa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**.

VIGESIMA PRIMERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente **a LA ARRENDADORA** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia dejando constancia mediante acta suscrita por **LA ARRENDADORA** y dos testigos presentes, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA SEGUNDA - AUTORIZACIONES: EL ARRENDATARIO autoriza de manera

irrevocable a **LA ARRENDADORA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio, arrendamiento o cualquier otro concepto que se deriven de este contrato, en el término inicial o el de sus prorrogas o a la terminación del contrato, se incorporen su razón social, nombres, apellidos y documentos de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que mantiene Covinoc, Fenal Sistemas, Cifin, Data Crédito, Crédito Inmobiliario S.A., Lonja de Propiedad Raíz, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos personales, comerciales o económicos.

VIGESIMA TERCERA: COSTOS Y GASTOS: Todos los costos y gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente contrato serán asumidos por **LA ARRRENDADORA** y **EL ARRENDATARIO** por partes iguales.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles hoy, 1 de julio de 2023.

ARRENDADORA:

C.C. 1.098.704.732

NOMBRE: _____
C.C. _____
DIR.CASA: _____
TEL.CASA: _____
DIR.OFIC. _____
EL.OFIC. _____

ARRENDATARIO:

C.C. 1.098.720.597

NOMBRE: _____
C.C _____
DIR.CASA: _____
TEL.CASA: _____
DIR.OFIC. _____
TEL.OFIC: _____