CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Entre los suscritos a saber:

ARRENDADOR: JH INGENIERIA INTEGRALES S.A.S, identificada con NIT 900992549-1, siendo representante legal **JHOAN FAVIANY HINOJOSA CESPEDES** identificado con cedula de ciudadanía N° 1.065.580.722 de Valledupar con domicilio en Colombia, quien en adelante se denominará **EL ARRANDADOR.**

ARRENDATARIO: RUTH CASTELLANOS FIGUEROA, identificada con cedula de ciudadanía N° 63.324.044, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO.**

Se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento del local comercial, que se regirá por la siguientes clausulas:

PRIMERA – OBJETO: EL ARRENDADOR da en arriendo a EL ARRENDATARIO el inmueble ubicado en la Cra 11 # 19d – 16, barrio la granja en la ciudad de Valledupar, destinado para uso comercial.

SEGUNDA – DESTINACION: EL ARRENDATARIO se compromete a destinar el inmueble exclusivamente para actividades comerciales legales.

TERCERA – CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor del canon mensual será acordado entre las partes es de 2.310.000, el cual deberá ser pagado los primeros cinco (5) días de cada mes.

CUARTA – DURACION: El presente contrato tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la firma del mismo.

QUINTA - OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

A) DEL ARRENDATARIO: 1) Recibir, conservar y restituir el inmueble en el mismo estado en que fue recibido. Es decir, no cambiará colores, diseños, ni muebles de lo que originalmente fue recibido por el arrendatario, sin autorización expresa del arrendador y deberá responder por cualquier modificación realizada sin su autorización. 2) Pagar el canon en la cuantía y plazos señalados, constituyéndose en mora por el retardo, así sea por una sola vez. 3) Pagar los servicios públicos que le corresponden y en los períodos establecidos. En caso de desconexión por no pago, deberá asumir los gastos de reconexión correspondientes. 4) Dar el uso adecuado al inmueble y destinado en este contrato solo para vivienda. No podrá constituir locales comerciales, arrendamiento por plataformas, estudios webcam, ni ninguna actividad comercial u otra diferente a lo acá establecido. 5)

No realizar actividades que menoscaben la paz y la convivencia en la edificación y la vecindad. 6) No guardar, conservar, tolerar actividades que contraríen la seguridad, el orden, público, la moral, y las buenas costumbres. 7) Conservar los bienes muebles adheridos al inmueble en perfecto estado y responsabilizarse por su reposición en caso de daños. 8) En caso de abandono del inmueble, se autoriza al arrendador para que transcurridos, al menos, veinte días calendario, sin que sea posible contactar al arrendatario, retire los bienes muebles ubicados dentro del inmueble de propiedad de éste, pagando los costos de custodia y bodegaje que impliquen para obtener su devolución. 9) En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento por espacios mayores a 30 días, autoriza al arrendador a realizar directamente el desahucio y lanzamiento y realizar las acciones, derechos de retención que garanticen el pago de las obligaciones incumplidas. 10) Informar al arrendador sobre cualquier daño que se presente en el inmueble y permitir el ingreso de quienes deban repararlo, cuando se trate de mejoras necesarias para su funcionamiento y habitabilidad. El arrendatario será responsable siempre de reparar los daños que se presenten en chapas, sanitarios, luces, muebles, puertas, rejas, pinturas, paredes, y todo lo que obedezca al mal uso y desgaste ordinario, que devenga de su habitación, pues en todo caso, estará obligado siempre a devolver el inmueble en perfecto estado y en todos los aspectos denotados. 11) No subarrendar el inmueble ni parcial ni totalmente, ni hacer cesión del contrato, sin autorización expresa y escrita del arrendador. 12). Atender únicamente las indicaciones del arrendador y no de personas ajenas no autorizadas por éste, e impedir el ingreso de personas no autorizadas por el arrendador.

Parágrafo. El incumplimiento de estas obligaciones, así sea por una sola vez, dará al arrendador la facultad de terminar el contrato unilateralmente, preavisando, en los términos de ley, sin necesidad de desahucio o requerimiento previo y autoriza al arrendador para ejercer el derecho de retención sobre los bienes del arrendatario para garantizar el pago de las obligaciones pendientes, de cánones, servicios públicos y daños, entre otros. En todo caso, siempre deberá pagar lo adeudado, hasta el momento de la devolución real y material del inmueble al arrendador.

B. DEL ARRENDADOR: 1). Entregar el inmueble en condiciones que permitan su buen uso y la habitación del arrendatario en el inmueble entregado en tenencia. 2). Realizar las mejoras necesarias e indispensables para la habitación del inmueble, pues las que correspondan a daños que devengan de su uso, mal uso, o desgaste natural, serán realizadas siempre por el arrendatario siguiendo la estética y con las mismas condiciones de calidad de las que encontró en el inmueble.

SEXTA – TERMINACIÓN Y PRÓRROGAS. En el contrato inicial, si cualquiera de las partes decide terminarlo sin justa causa, deberá cancelar a la otra los meses que faltaren de expiración del contrato. Si desea no prorrogarlo, cualquiera de las partes podrá avisar a la otra, preavisando al menos con tres (3) meses de antelación a la expiración

del mismo, mediante comunicación escrita que será remitida por cualquier medio o en la forma que establezca la ley.

En las prórrogas, en caso de terminarse anticipadamente, se deberá pagar lo equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento.

Las prórrogas podrán ser expresas o tácitas. Es decir, si el arrendador no hace el preaviso de ley, se entenderá prorrogado por el mismo período inicial.

SEPTIMA – LEGISLACION APLICABLE: Este contrato se rige por las leyes colombianas vigentes.

Para constancia, se firma por las dos partes el día uno (1) de mayo del año 2025.

EL ARRENDADOR

Jhoan Hinojosa Cespedes
JH Ingeniería Integrales S.A.S
NIT 900992549-1

EL ARRENDATARIO

Ruth Castellanos Figueroa
CC 63.3[illegible]4.044