

# ASESORÍAS JURÍDICAS

NEGOCIOS PENALES, CIVILES, ADMINISTRATIVOS, POLICIVOS, LABORALES

BLOQUE 11 APARTAMENTO # 104, BARRIO EL JARDÍN III ETAPA. PEREIRA-RISARALDA. CELULAR: 3155646082. FIJO: 3962320.

Pereira, 23 de mayo de 2017

Doctor  
**MAURICIO RESTREPO LONDOÑO**  
Secretario de Infraestructura de Pereira  
Ciudad.

Ref: Solicitud de pago de cánones de arrendamiento, dentro de la negociación de predio por compra para la Avenida La Independencia en el sector de Laureles 1, y con matrícula inmobiliaria No.290-0043338-90 y ficha catastral No. 01 09 03290015 000.

Respetado señor Secretario:

Con el presente nos permitimos dejarle conocer y solicitarle:

Con ocasión del proyecto de la Avenida La Independencia el municipio adquirió el predio detallado en la referencia de este oficio, ubicado en el sector Laureles 1, y por ello le dejamos conocer:

-1- Fue negociado en el mes de agosto de 2015, el predio de matrícula inmobiliaria 290-0043338-90 y ficha catastral No. 01 09 03290015 000, por valor de los \$ 62.232.459 y el que constaba de dos (02) pisos en donde habitaban con sus familias, dos (02) de los beneficiarios de la compraventa del mencionado lote.

-2- Con ocasión de la entrega del lote por parte de los vendedores, hubo necesidad de obtener dos viviendas en arrendamiento, para las familias que residían en los mismos, ya que las mismas eran beneficiarias dentro de la negociación sucedida.

-3- Fue recibido un anticipo el día 13 de noviembre de 2015, por valor de los \$ 12 millones ( \$ 12.000.000).

-4- Con fechas del 1º. de agosto de 2015 fueron firmados sendos contratos de arrendamiento entre Jaime Serna Cardona por espacio de doce (12) meses renovables por viviendas para Luis Alfonso Alzate Cardona y Virginia Serna, respectivamente con los señores: Rosa Maria Bueno y Jorge Londoño, y quienes eran beneficiarios de la compraventa realizada, por valores de los trescientos cincuenta mil pesos (\$ 350.000) cada uno, respectivamente. Y el contrato tuvo una duración de dieciséis (16) meses, hasta la fecha del pago definitivo del lote adquirido por el municipio.

-5- Su despacho hizo un abono por pago para arrendamiento por sólo dos (2) meses (agosto y septiembre de 2015) y el mismo se llegó a los dieciséis (16) meses, toda vez que sólo hasta esa fecha fue cancelada en su totalidad lo referente a la última cuota de la negociación.

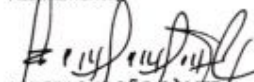
-6- Es de normal situación, que cuandoquiera el comprador sólo cancele la totalidad de la compra, deberá cancelar lo referente a los arriendos que se causaren con ocasión de la negociación, cuestión que no ha sucedido.

-6- El último y definitivo pago de la compra y venta del lote aludido en la parte de la referencia, de este libelo, sólo fue hecho el día 31 de octubre de 2016, por lo que el municipio de Pereira adeuda a la parte vendedora lo referente catorce (14) meses, a razón de los trescientos cincuenta (\$ 350.000) dinero que suma los cuatro (04) millones (\$ 4.000.000) de pesos (fueron pagados 16 meses de arriendo).

De acuerdo con lo anterior le estamos solicitando a su despacho el ordenar el pago de lo adeudado por el pago de arrendamientos a los beneficiarios del contrato de compra y venta detallado en la referencia.

Agradecemos su atención y decisión sobre lo solicitado.

Ateñidamente,

  
**JORGE LONDOÑO GÓMEZ**  
Director de ASESORÍAS JURÍDICAS  
c.c. - 4.543.495

Anexo: fotocopia de los dos contratos de arrendamiento celebrados con ocasión de la compraventa aludida.



VV-06361478

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: **2 Agosto 1 2015**  
 ARRENDADOR (ES): **Rosa María Buena Serna**  
 Nombre e identificación: **25.169.457**  
 ARRENDATARIO (S): **Jaime Serna Cardona (Luis Alonso Alzate Cardona)**  
 Nombre e identificación: **100 70 7 50 de Perico**  
 Dirección del inmueble: **Manza 18 - N. 2-24 Lenigado 2 Piso 1**  
 Precio o canon: **Treientos cincuenta mil pesos tale** (350.000)  
 Asiento Catastral: \_\_\_\_\_  
 Término de duración del contrato: **un año** (1) Año (S)  
 Fecha de iniciación del contrato: Día **02** Mes **Agosto**  
 Año **2015** (28) Mes Agosto

El inmueble consta de los servicios de **Arrendatario**.  
 Cuyo pago corresponde a **Arrendatario**.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

**PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos límites se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulada. **SEGUNDA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **Treientos cincuenta mil pesos tale** (350.000) dentro de los primeros **once** (5) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considerará satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA - DESTINACIÓN:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a dárse al inmueble el uso para vivienda de el (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesar o haberse extinguido por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los nuevos roles, sin necesidad de requerimientos judiciales o previos a los cuales anuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato, en el mismo se describen los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones menores a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no incluidas que se refieren sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la renta. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es) ha(n) (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **31 de Julio 2016** (31) del mes de **Julio** del año **2016**, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos contenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. b) Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. c) **LIBRO (n) el (los) arrendatario (s) el día** **31 de Julio 2016** (31) del mes de **Julio** del año **2016**, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad las zonas y servicios de uso común y de electuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. d) Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cantidad y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuncia, por la autoridad competente. e) Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario(s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término consentido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 100 de 1993. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Usar y cuidar por la conservación del inmueble y los usos recibidos en arrendamiento. En caso de dolo o deterioro causado a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consignadas en el reglamento de propiedad horizontal, si existiere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (n) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poseerlo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente el día y a par y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen oportunamente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendatario (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o accesiones que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de éste. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se compromete a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural autorizada por Gas Natural S.A.S.P. y de los elementos que de este servicio dependen, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendatario (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según reglamentación, y si estos fueron de el (los) arrendatario (es) éste deberá salvaguardar dicho costo (s). **SÉPTIMA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causas de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la discontinuidad o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviera a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El incumplimiento total o parcial del inmueble, la cesación del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



35 A. Las mejoras, cerrajes y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o bien arrendado por parte de  
37 el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en procedimientos que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destrucción del inmueble para actos delicti-  
38 vos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de los términos del respectivo reglamento de pro-  
39 piedad horizontal cuando se trate de arrendamiento durante los prórrogos, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una anticipación  
40 por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante los prórrogos, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una anticipación  
41 no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado  
42 (s) a restituir el inmueble. 8. El (los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento o la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogos,  
43 invocando cualquiera de los siguientes causales especiales de rescisión, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una anticipación no menor a tres  
44 (3) meses a la misma fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) el inmueble para su propia habitación, por un término no menor a un  
45 (1) año; b) Cuando el inmueble haya de destinarse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera desocuparlo para el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación; c)  
46 Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el inmatricu-  
47 lado de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador (es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente  
48 te al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los ítems a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la trans-  
49 cripción de haber constituido una caución en dinero, bienes o obligada por la compañía de seguros legítimamente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor  
50 equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de rescisión. Cuando  
51 se trate de la causal prevista en el ítem d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 25 de la ley 820 de 2005. De no mediar constancia por  
52 escrito del proceso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. 8. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La sus-  
53 tanciación de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incursa (n) en mora en los pagos que corresponden a su cargo. En estos  
54 casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descuento de los pagos que le corresponden hacer como arrendatario (s). 2. La incursión  
55 reiterada de el (los) arrendador (es) en procedimientos que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobados ante la autoridad  
56 policial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por  
57 terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogos, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autori-  
58 zado, con una anticipación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artí-  
59 culo 25 de la ley 820 de 2005. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble, si no lo hubiere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisoria  
60 mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2005, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.  
61 5. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento o la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogos, siempre y cuando le (n)  
62 prevenga escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una anticipación no menor de tres (3) meses a la misma fecha de vencimiento. En este caso el (los)  
63 arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a incurrir causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del  
64 proceso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **PERICULO. No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común  
65 acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCHOVA. - MORA:** Cuando el (los) arrendatario (s) no cumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad,  
66 lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA. -**  
67 **CLAUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley dispusiere para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, lo constituirá en mora de la  
68 misma suma de **2 salones mínimos (2)** salones mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin  
69 restablecimiento del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de morarse el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es)  
70 podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, haciendo para  
71 ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora  
72 que la ley haga para que se sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DÉCIMA. - PRORROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el  
73 término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que el arrendatario, se apegue a los requisitos de la renta autorizados por la Ley (Art. 25 Ley 820  
74 de 2005). **DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:  
75 **DÉCIMA SEGUNDA. - DERECHO DE RETENCIÓN:** En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) debe (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (n) no podrá (n) ser privado  
76 (n) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arren-  
77 dador (es). **DÉCIMA TERCERA. - COMPRENDIARIOS:** Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como comprendiario (s) a  
78 \_\_\_\_\_ mayor y vecino de \_\_\_\_\_, identificado (s) con  
79 \_\_\_\_\_ mayor y vecino de \_\_\_\_\_, identificado (s) con \_\_\_\_\_  
80 quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogos y por el término que perteneciere al inmueble  
81 en poder de éste (os). **DÉCIMA CUARTA. - EL (LOS) ARRENDATARIO (S) FACILITA (N) EXPRESAMENTE A EL (LOS) ARRENDADOR (ES) PARA LLENAR EN ESTE DOCUMENTO EL ESPACO EN BLANCO DESTINADO A LOS DATOS.**  
82 **DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:**  
83 \_\_\_\_\_  
84 \_\_\_\_\_  
85 **DÉCIMA SEXTA:** Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:  
86 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día **Primera de** ( **1** ), del mes de **Ago**  
87 del año **2015**. ( )  
88 **ARRENDADOR** **ARRENDATARIO**  
89 **Arosa María Bueno S** **Falme Berma Cardona**  
90 C.C. o NIT No **25169457005** C.C. o NIT No **10-070-7570 de Pereira**  
91 **ARRENDATARIO (S)** **COMPRENDIARIO (S)** **COMPRENDIARIO**  
92 **Denis Gorko Troncy**  
93 C.C. o NIT No **42-131-70** C.C. o NIT No \_\_\_\_\_  
94 \_\_\_\_\_  
95 \_\_\_\_\_

Margen con un espacio (1)





W-06361477

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: agosto 1 de 2015
ARRENDADOR (ES): Jorge E. Jordano Suarez
Nombre e identificación: C.C. 4443445
ARRENDATARIO (S): Jaime Serva Caudana (Ma. Virginia Serna C)
Nombre e identificación: 10070750
Dirección del inmueble: Cra 26 #. 69-b-32
Precio o cánones: Trescientos cincuenta mil pesos m/cte. 350.000=
Avilido Catastral:
Término de duración del contrato: Un año (1) Año (S)
Fecha de iniciación del contrato: agosto 1 de 2015 (08) Mes, agosto
Año: dos mil quince
El inmueble consta de: agua - luz -
Cuyo pago corresponde a: arrendatario.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:
PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s) a pagar por este goce el canon o renta estipulado. SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble, bienes, elementos, el precio o cánones acordado en mil pes m/cte. Trescientos cincuenta mil pesos m/cte. 350.000= la suma de (05) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon no pagare en cheque, el canon se considerará satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. TERCERA.- DESTINACION: El (los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de el (los) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesación o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar un nuevo contrato de arrendamiento con las personas reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o previos a los cuales responderá el (los) arrendatario (s). CUARTA.- RECIBO Y ESTADO: El (los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato o devolverse el (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. QUINTA.- REPARACIONES: El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones, locativas o que se refieren a la ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indeseables no locativas, que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) podrá (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. SEXTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES: a) De el (los) arrendador (es): 1. El (los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día 31 de julio 2016 (31) del mes de julio del año 2016, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y tendrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (n) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Liberar (n) a el (los) arrendatario (s) de toda habundancia en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arrendo, y las locativas pero sólo cuando estas proviniere de la mala calidad o uso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Parágrafo. Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de buena vivienda, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y restauraciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cantidad y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, no presta que sea (n) obligado (s), en caso de reserva, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley 16 de el (los) arrendatario (s). 7. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se refusa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2000. 8. Causar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 9. Vigilar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioro ocasionado a los linderos del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o restauraciones del caso. 4. Correlati con las normas contempladas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (n) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y ponerlo a disposición de el (los) arrendador (es). El (los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen oportunamente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acomodos que hacen parte de los servicios contratados por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las mejoras (n) vanán de propiedad de este. 7. El (los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometerá a permitir la revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas realizadas por Gas Natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependen, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del remplazo o reparación de los equipos según recomendación, y estos hechos de el (los) arrendatario (s) deberá sufragar dicho (s) costo (s). SEPTIMA.- TERMINACION DEL CONTRATO: Son causas de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasiona la interrupción o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesación del contrato o del pago del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



LEGIS Todos los derechos Reservados

4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendatario (s) o la destrucción total o parcial del inmueble o de su arrendado por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La intención manifiesta de el (los) arrendatario (s) en procedimientos que afecten la tranquilidad cotidiana de los vecinos, o la destrucción del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contaminación, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) o través del servicio postal autorizado, con una anticipación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidos estas condiciones el (los) arrendatario (s) está (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causas especiales de resolución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una anticipación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para edificar una nueva construcción, o cuando se requiera discapacitar con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecutarse. En este último caso el (los) arrendatario (s) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancario o consignado por la compañía de seguros legítimamente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los ses (6) meses siguientes a la fecha de resolución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. e. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción presuntiva de el (los) arrendador (es) o porque exista (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del establecimiento del servicio y descuento de los pagos que le correspondiere hacer como arrendatario (s). 2. La intención manifiesta de el (los) arrendador (es) en procedimientos que afecten gravemente al disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobado ante la autoridad de policía. 3. Si el arrendamiento por parte de el (los) arrendador (es) no tiene derecho reconocido a el (los) arrendatario (s) por la ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado con una anticipación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y seguidamente el procedimiento que trata el artículo 23 de la ley 820 de 2003. Cumplidos estas condiciones el (los) arrendador (es) está (n) obligado (s) a restituir el inmueble; o no lo quiere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisoria del inmueble mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una anticipación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no está (n) obligado (s) a incurrir en caso alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Párrafo. No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA - MODA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, la pena aquí pactada, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, haciendo parte de la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la preservación de este contrato. El (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exige para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que el arrendatario, su cónyuge o los hijos de la renta autorizada por la Ley (ART. Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de \_\_\_\_\_ DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) debe (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (n) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere adeudado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) hace (n) como coarrendatario (s) a Jesús María Sierra @ mayor y vecino de dal. regina identificado (s) con \_\_\_\_\_ quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de este (os). DÉCIMA CUARTA. El (Los) arrendatario (s) locala (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los fines. DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día primero de agosto, del mes de agosto del año dos mil quince (2015).

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
C.C. o NIT. No <u>4543494</u>	C.C. o NIT. No <u>10.070.750 de Pereira</u>
ARRENDATARIO (s)	COARRENDATARIO
C.C. o NIT. No <u>10-058464P</u>	C.C. o NIT. No



<b>Clasificación</b>	Petición ó Tutela		
<b>Fecha de radicación:</b>	24 de mayo de 2017	<b>Número de radicado:</b>	24428
<b>Tipo de documento:</b>	DERECHOS DE PETICION	<b>Fecha de oficio entrante:</b>	
<b>Número de oficio entrante:</b>			
<b>Persona natural o jurídica:</b>	JORGE LONDOÑO GOMEZ		
<b>Descripción o asunto:</b>	DERECHO DE PETICION	<b>Tiempo de respuesta (días):</b>	
<b>Anexos físicos:</b>		<b>Descripción de anexos físicos:</b>	1
<b>Anexos digitales:</b>			
<b>Destino:</b>	MAURICIO RESTREPO LONDOÑO - Secretario (a) De Infraestructura	<b>Copia a:</b>	-

