



Pereira, 30 de Octubre de 2017.

CI/828/17

Señores
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL
Atn. **Dr. CARLOS ANDRES HERNANDEZ ZULUAGA**
Dra. NORMA MIRIAM BAROLO.
Ciudad.

ALCALDIA DE PEREIRA

Radicación No: **50489-2017**

Fecha: 30/10/2017-15:53:04

Recibido por: SANDRA MELBA BETANCOURT ARISTIZABAL

Destino: 0700 Secretaría de Vivienda Social

Anexos: 02

Ref. RESPUESTA A SU COMUNICADO DEL DÍA 19 DE OCTUBRE DE 2017 Y RECIBIDO EN NUESTRAS OFICINAS EL DÍA 27 DE OCTUBRE DE 2017 CON RESPECTO A LA SOLICITUD DEL SEÑOR MISAEL TOVAR CABREARA. No. 44534 2017

De acuerdo con el tema de la referencia y dando respuesta a su solicitud, me permito informar que como Arrendadores del inmueble ubicado en la Calle 12 No. 19-114 Edificio Pinares Apto 306, Municipio de Pereira, al señor Misael se le envió la notificación de terminación de acuerdo con lo estipulado en el contrato de arrendamiento y se le informó que debía pagar la clausula penal allí estipulada.

CASO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 NO. 19-114 EDIFICIO PINARES APTO 306, PEREIRA.

Somos Administradores del Inmueble ubicado en la Calle 12 No. 19-114 Edificio Pinares Apto 306, Municipio de Pereira, de acuerdo con lo manifestado por el Señor MISAEL TOVAR CABRERA, realizó solicitud de terminación de contrato el pasado 28 septiembre 2017, de tal forma se le dio respuesta de forma verbal y presencial de que debía pagar la clausula penal, ya que según el contrato firmado por el, la notificación de no renovación y/o terminación de contrato debe realizarse 3 meses antes a la fecha de finalización, en ese caso se tramita como una terminación anticipada y se genera el cobro de la clausula penal, exigida por el propietario del inmueble. De igual forma se envía notificación escrita el pasado 07 octubre 2017 informando lo mismo y también se realiza el día de hoy, teniendo en cuenta la notificación recibida por ustedes.

En esta notificación se adjuntan todos los soportes mencionados:

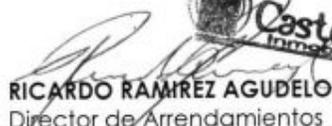
- Contrato Arrendamiento
- Conversación via Whatsapp con propietaria
- Carta terminación enviada por MISAEL TOVAR CABRARA
- Carta notificación respuesta a solicitud el 07 octubre 2017
- Carta notificación respuesta a solicitud el 30 octubre 2017



Agradezco la atención prestada y espero puedan colaborar con la situación, nuestra intención no es incomodar al Arrendatario, es simplemente buscar puntos de mediación que permitan una sana convivencia, siempre y cuando los ocupantes del Inmueble estén dispuestos a hacerlo.

Cualquier inquietud, con gusto será atendida en nuestras oficinas ubicadas en la Av. Circunvalar # 8B-51 Oficina 203 de la ciudad de Pereira ó en el PBX (6) 3356869.

Cordialmente,



RICARDO RAMÍREZ AGUDELO
Director de Arrendamientos
Castellón Inmobiliaria SAS

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
 PARA VIVIENDA No.: 1323**

LUGAR Y FECHA:	PEREIRA, NOVIEMBRE 25 DE 2016
ARRENDADOR:	CASTELLÓN INMOBILIARIA SAS NIT No. 900.600.772-7
ARRENDATARIO:	MISAELO TOVAR CABRERA C.C.: 1.088.291.197
DEUDORES SOLIDARIOS:	KELLY TATIANA RAMIREZ VILLEGAS C.C.: 1.088.309.722
DIRECCIÓN INMUEBLE:	JHON STIVEN TOBON RIOS C.C.: 1.088.007.114
	Calle 12 No. 19-114 Edificio Torres de Pinares PH Apartamento No. 306, Parqueadero No. 2S-23, Pereira.

CONDICIONES GENERALES

PARTES DEL CONTRATO E INMUEBLE A ARRENDAR

CASTELLON INMOBILIARIA SAS identificada con NIT. No. 900.600.772-7, actuando en el presente en calidad de **EL ARRENDADOR**, ubicada en la Av. Circunvalar # 88-51 Oficina 203 de la ciudad de Pereira, quien en adelante, y bajo los efectos del Contrato de Mandato debidamente celebrada, representara a propietario(a) del inmueble objeto del presente contrato y obrando en su nombre como arrendador, según las condiciones estipuladas en el Contrato de Mandato, acuerdan celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de inmueble, por un parte; y por la otra el señor(a) **MISAELO TOVAR CABRERA** identificado(a) con Cedula de Ciudadanía No. 1.088.291.197, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**; se ha convenido celebrar por el presente **Contrato de Arrendamiento de Vivienda**, el cual se registrá en su orden por las siguientes cláusulas, la ley aplicable a la materia y demás disposiciones legales vigentes, así:

PRIMERA: OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, el inmueble ubicado en la Calle 12 No. 19-114 Edificio Torres de Pinares PH Apartamento No. 306, Parqueadero No. 2S-23 de la ciudad de Pereira (RISARALDA).



instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

SEXTA: TERMINO. El término del contrato de arrendamiento es de **DOCE (12) MESES**, que comienzan a contarse el **día: PRIMERO (01), mes: DICIEMBRE, año: DOS MIL DIECISEIS (2.016)**. Lo anterior sin perjuicio de las causales de terminación del contrato, el término del arrendamiento se prorrogara o renovara por el mismo término inicial, 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.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO**: 1. Pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración en caso que haya lugar a las mismas, 2. Abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3. Observar el reglamento de propiedad horizontal, en caso de que exista el mismo, 4. Conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, o natural, 5. Hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6. Informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7. Abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR** para tal efecto, 8. Pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9. Abstenerse de fijar avisos en el inmueble, 10. Abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarrendos sin que medie autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**, 11. Reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 12. 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, desajustes de muebles, entre otros, y 13. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR**: 1. Entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien arrendado, 2. Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, 3. De conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o problema en el goce del bien arrendado, 4. Al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por **EL ARRENDATARIO** sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Además no podrá haber 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 de **EL ARRENDADOR**, se faculta a **EL**

DECIMA PRIMERA: REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de **EL ARRENDADOR**. 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, descabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DECIMA SEGUNDA: REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** deberá avisar a **EL ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación **EL ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, **EL ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo de **EL ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer. **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.

DECIMA TERCERA: MEJORAS Y REFORMAS. **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas 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**.

DECIMA CUARTA: FIJACIÓN DE AVISOS. **EL ARRENDATARIO** no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

DECIMA QUINTA: DEVOLUCIÓN SATISFATORIA. 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. 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 prorrogado o renovado el mismo.

DECIMA SEXTA: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DE EL 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.

conozcamos el contenido del reglamento de la CIFIN. En caso de que, en el futuro, el autorizado en este documento efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, una representación, una gestión, una cesión a cualquier título, entre otros aspectos, de las obligaciones a nuestro cargo, los efectos de la presente autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autorizamos a la Central de Información a que, en su calidad de operador, ponga nuestra información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

VIGÉSIMA: ABANDONO DEL INMUEBLE. Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA PRIMERA: 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, da lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **KELLY TATIANA RAMIREZ VILLEGAS C.C. 1.088.309.722** y **JHON STIVEN TOBON RIOS C.C. 1.088.007.114**. Por medio del presente documento nos declaramos **DEUDORES SOLIDARIOS** de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado, como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble a **EL ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **MISAEI TOVAR CABRERA** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior, sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a **EL ARRENDADOR** o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto **EL ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a los **DEUDORES SOLIDARIOS** en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de desión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las

VIGÉSIMA OCTAVA: ASPECTO TRIBUTARIO. Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento, es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la retención en la fuente será practicada al mismo y no a **EL ARRENDADOR** quien obra como intermediario.

VIGÉSIMA NOVENA: VARIOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso. Igualmente **EL ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a entera satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal (este último en caso que haya lugar a esté). **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para llenar en este contrato los espacios en blanco.

TRIGÉSIMA: AUTORIZACION USO DE DATOS: EL ARRENDATARIO, DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) Y EL ARRENDADOR autorizan uno al otro al tratamiento de datos personales para dar cumplimiento con lo establecido en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013 y demás normas complementarias, autorizan de manera libre, expresa, voluntaria, y debidamente informada para recaudar, almacenar, usar, circular, suprimir, procesar, analizar, intercambiar, y en general dar Tratamiento, a los datos que han sido suministrados por las partes y que se han incorporado en las distintas bases de datos con el ánimo de garantizar la seguridad de su información y el ejercicio de sus derechos y desarrollo de su actividad comercial. Así mismo CASTELLON INMOBILIARIA SAS da a conocer que en la página web www.castellon.co se encuentra el documento público Tratamiento de Datos Personales

TRIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES. Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, Las notificaciones serán recibidas en las direcciones que aparecen frente a la firma de los abajo firmantes.

- En señal de aceptación del contenido del presente contrato, las partes libre y voluntariamente lo firman y autentican, hoy: **VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016)**.

FIRMA ARRENDADOR:



CASTELLON INMOBILIARIA SAS

Nit. No. 900.600.772-7

LUIS ENRIQUE GALLEGO ZAMBRANO

Subgerente

Dir.: Av. Circunvalar # 88-51 Oficina 203

Tel.: (6) 3356869

Pereira



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



19643

En la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia, el veintiocho (28) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Pereira, compareció: KELLY TATIANA RAMIREZ VILLEGAS, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #1088309722 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.


 ----- Firma autógrafa -----



3x72qm3syamid
 28/11/2016 - 17:20:15

MISAELO TOVAR CABRERA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #1088291197 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.


 ----- Firma autógrafa -----

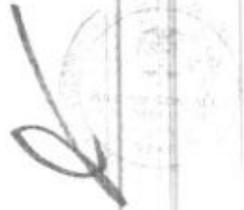


3cowh2kqdg67
 28/11/2016 - 17:23:02

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .




WILLIAM GONZÁLEZ BETANCURTH
 Notario seis (6) del Círculo de Pereira





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



19752

En la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia, el veintinueve (29) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Pereira, compareció: JHON STIVEN TOBÓN RIOS, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #1088007114 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----

66gyqw/kbnc
29/11/2016 - 16:07:17

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



WILLIAM GONZÁLEZ BETANCURTH
Notario seis (6) del Círculo de Pereira





Clasificación	Petición ó Tutela		
Fecha de radicación:	30 de octubre de 2017	Número de radicado:	50489
Tipo de documento:	DERECHOS DE PETICION	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	RICARDO RAMIREZ AGUDELO		
Descripción o asunto:	RESPUESTA	Tiempo de respuesta (dias):	
Anexos físicos:		Descripción de anexos físicos:	12
Anexos digitales:			
Destino:	DAMARIS QUINTERO LOPEZ - Tecnico Administrativo, CARLOS ANDRES HERNANDEZ ZULUAGA - SECRETARIO (A) DE VIVIENDA SOCIAL	Copia a:	-

