INMUEBLE: APARTAMENTO
ARRENDADOR: DANIEL EDUARDO GONZALEZ DIAZ
ARRENDATARIO: MARIA EUGENIA ALVAREZ
DEUDOR SOLIDARIO: ADRIANA PATRICIA SERNA JIMÉNEZ
DURACIÓN DEL CONTRATO: DOCE (12) MESES
FECHA DE INICIACIÓN: VENTIOCHO (28) DE DICIEMBRE DE 2019
FECHA DE VENCIMIENTO: VENTIOCHO (28) DE DICIEMBRE DE 2020
PRECIO CÁNON DE ARRENDAMIENTO: UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/L ($1.200.000)

MARIA EUGENIA ALVAREZ mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bello, te, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 43.002.457 de Medellín, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "*Arrendatario*", por una parte, y por la otra, **DANIEL EDUARDO GONZALEZ DÍAZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bello., identificado con la Cédula de Ciudadanía número 15.372.034 de Medellín, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "*Arrendador*", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de *arrendamiento* al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Apartamento de uso residencial, ubicado en la **UNIDAD RESIDENCIAL TULIPANES en la calle 56 66bb- 51 apto 509 TORRE 3**

SEGUNDA. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Doscientos milpesos Moneda Corriente ($ 1'200.000,oo), que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden de manera personal dentro de los primeros cinco (5) dias hábiles de cada mes.

Parágrafo Primero: Las cuotas de administración no se encuentran incluidas en precio fijado como canon y estarán a cargo del arrendatario.

Parágrafo Segundo: El valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a la permitida por la Ley conforme al incremento salarial de cada año, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado para cada año. Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995, llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado.

TERCERA. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de doce (12) meses, contados a partir del **VENTIOCHO DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019 (28-12-2019)**. No obstante, lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los tres (3) meses anteriores al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

CUARTA. – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara (i) recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las Partes y que forma parte integrante de este Contrato en calidad de Anexo 1, y (ii) que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal

Escaneado con CamScanner

aplicable al Inmueble y que lo respetará y lo hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato.

QUINTA. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil

Parágrafo Primero: A la entrega del inmueble por cualquier de las causales, el Arrendatario se compromete a entregar el inmueble en las mismas condiciones que fue entregado (pintura, resanes, accesorios del apartamento, y demás mejoras que requiera salvo el deterioro natural por el uso legítimo – Conforme a inventario del Anexo I)

SEXTA. – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo Primero: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

Parágrafo Segundo: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

SÉPTIMA. – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. *En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento*, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del Parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para

Escaneado con CamScanner

que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

OCTAVA. - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo Primero: No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

Parágrafo Segundo: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado la paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

NOVENA. – Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

DÉCIMA . – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 23 de la Ley 820 de 2003; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 25 de la misma Ley. No obstante, lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

DÉCIMA PRIMERA. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

DÉCIMA SEGUNDA. – Mérito Ejecutivo : El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Escaneado con CamScanner

DÉCIMA TERCERA. – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso dado al Arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que para el efecto prevé la ley. Igualmente, el Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al Arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este Contrato. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligado a recibir el inmueble.

DÉCIMA CUARTA. – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

DÉCIMA QUINTA . – Deudor Solidario: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como Deudor Solidario a **ADRIANA PATRICIA SERNA JIMENEZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 43.101.076 de Bello, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quien declara que se obliga de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Medellín el día **VENTIOCHO DE DCICIEMBRE DE 2019 (28-12-2019)**.

Daniel Gonzalez Diaz.

DANIEL EDUARDO GONZALEZ DIAZ
CC 15.372.035 de Medellín
El Arrendador

MARIA EUGENIA ALVAREZ
CC 43.002-457 de Medellín
El Arrendatario

ADRIANA PATRICIA SERNA JIMÉNEZ
CC 43.101.076 de Bello
Deudor Solidario

Escaneado con CamScanner