CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO RURAL

VICTOR ALFONSO CARO VACA mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Villanueva Casanare , de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 74.347.448de Miraflores Boyacá, y que para efectos de este contrato se denominará el ARRENDADOR, por una parte, y por la otra, **CARLOS ALBERTO CARDFENAS RAMIREZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranca de Upia Meta, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 17.475.001 de Cumaral Meta quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará EL ARRENDATARIO, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de la finca denominada **LA FELICIDAD** para explotación agropecuaria, en adelante el Contrato, el cual se rige por las siguientes cláusulas y lo no pactado en ellas por las leyes colombianas vigentes y aplicables a este asunto especialmente las consagradas en los capítulo II y III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio del presente Contrato, EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: finca o terreno denominado LA FELICIDAD de extensión aproximada OCHO (8) hectáreas, Ubicado en la vereda Pavitos del Municipio de Barranca de Upia, Departamento del Meta, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 230-88909. **Parágrafo 1**. Los linderos del inmueble se describen en la Escritura setecientos ochenta y tres del 783 de 15 de Agosto de la Notaría Villanueva Casanare. **Parágrafo 2.** Dentro del inmueble objeto de arrendamiento se incluye: pastos dulces y cerca en poste de madera y cemento, tanque para agua bebederos.

CLÁUSULA SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual es la suma de trecientos mil pesos ($300.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente y en su totalidad al Arrendador o a su orden, en efectivo durante los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. **Parágrafo1:** En caso de prorrogarse el contrato, las partes acordaran el reajuste del canon mensual. **Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon y por el contrario se entenderá como incumplimiento por parte del arrendatario.

CLÁUSULA TERCERA. VIGENCIA: El contrato de arrendamiento de predio rural tendrá una duración de un (1) año(s) contado(s) a partir del primero (01) de mayo de 2014.Vencido el término principal, si ninguna de las partes ha dado aviso a la otra por carta recomendada o cablegrafía con treinta (30) días de antelación, de su intención de darlo por terminado se entenderá prorrogado en forma automática por el periodo igual al pactado en el presente contrato. PARRAGRAFO: Durante el mes de preaviso el arrendatario se obliga a permitir que el inmueble sea visitado para su posterior arrendamiento, por un término no menor a tres horas al día.

CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA: El Arrendatario, en la fecha de suscripción de este documento, declara 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.

CLÁUSULA QUINTA. REPARACIONES: Los daños que se ocasionen, al Inmueble o a los elementos que se describen en el **Inventario** que se anexa, por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán asumidos en su totalidad por el Arrendatario, y así lo acepta este último al firmar este contrato. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **Parágrafo:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

CLÁUSULA SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS: Los servicios públicos serán por cuenta exclusiva de la ARRENDATARIO. Asimismo, ésta se obliga a la conservación y reparación de las instalaciones en los servicios públicos y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que el ARRENDADOR asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios

CLÁUSULA SÉPTIMA. DESTINACIÓN: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para actividades agropecuarias como levante y ceba de ganado vacuno. 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 unilateralmente 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 elementos inflamables, estupefacientes, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos para el medio ambiente y el ser humano. **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 o estupefacientes. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

CLÁUSULA OCTAVA. CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE: El Arrendatario se compromete, y así lo acepta al firmar este contrato, de no realizar quemas que puedan afectar la cobertura vegetal nativa presente en el Inmueble. De igual forma se compromete a prohibir la caza y la pesca y a conservar la fauna y la flora silvestre presente en el Inmueble. Igualmente, el Arrendatario se compromete a proteger las fuentes de agua con las que cuenta el Inmueble objeto de este contrato y a prohibir la contaminación de las mismas. **Parágrafo 1. Responsabilidad.** En caso de que se presenten quemas por razones ambientales, el Arrendatario debe realizar toda la gestión a través de las autoridades competentes para su control. Es responsabilidad del Arrendatario toda violación al uso de los recursos naturales que se realice en el inmueble objeto de este contrato. **Parágrafo 2. Destinación final de residuos.** El Arrendatario se compromete, y así lo acepta al firmar el presente contrato, a hacer una adecuada destinación final de los residuos generados por la actividad realizada en el Inmueble. **Parágrafo 3. Talas.** El Arrendador no autoriza tala alguna de los árboles presentes en el inmueble objeto de este contrato.

CLÁUSULA NOVENA. RESTITUCIÓN: Vencido el periodo inicial, el Arrendatario 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. **Parágrafo 1:** 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 alquiler hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA. 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 incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERIA. CESIÓN: El presente contrato y los derechos y obligaciones que de él emanen, no podrán cederse por la ARRENDATARIA, sin la autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES ESCRITAS. - Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. DAÑOS. - El ARRENDADOR no será responsable por los daños o perjuicios que puedan producirse durante la vigencia de este contrato, por causa de fuerza mayor o caso fortuito.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. 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:

3. Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
4. Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo 1: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante, lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – MERITO 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 alquiler 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; 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. COSTOS: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CLÁUSULA PENAL: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente al doble del valor de la tarifa mensual de alquiler vigente en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. ABANDONO: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIÓN: Las partes abajo firmantes se notificarán o recibirán comunicaciones en las siguientes direcciones:

EL ARRENDADOR: vereda pavitos Barranca de Upia cel. 3112263259
EL ARRENDATARIO: carrera 5 número 11-62 cel. 3102913318

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Villanueva, departamento de Casanare el día primero (01) de mayo de 2014, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

Arrendador:

VICTOR ALFONSO CARO VACA
C.C. No. 74.347.448de Miraflores

Arrendatario

CARLOS ALBERTO CARDENAS RAMIREZ
C.C. No. 17.475.001 de Cumaral