

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO:

ARRENDADOR (ES):

Nombre e identificación

Celular:

Correo electrónico:

Dirección de notificaciones:

ARRENDATARIO (S):

Nombre e identificación

Celular:

Correo electrónico:

Dirección de notificaciones:

Dirección del inmueble:

Precio o canon mensual:

Término de duración del contrato

Fecha de iniciación del contrato:

El inmueble consta de los servicios de:

Cuyo pago corresponde a:

Régimen de Propiedad Horizontal: El pago de la administración está a cargo de:

Valor administración:

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 uso, goce y la tenencia material 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), se obliga(n) a pagar por este uso, goce y tenencia material, 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 uso, goce y la tenencia material del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado mediante Transferencia bancaria a la cuenta número _____ de ahorros o corriente _____ del banco _____, por la suma de

_____ dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, a el(los) arrendador(es) o a su orden. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera 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.

PARÁGRAFO: . Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en caso de prorrogación tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de

requerimiento alguno entre las partes, en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Para efectos de este acuerdo se entiende que el citado índice, es una cifra que constituye un hecho notorio y de público conocimiento, que no requiere prueba especial. Al suscribir este contrato el arrendatario y el coarrendatario quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo

TERCERA. - DESTINACIÓN: El(Los) arrendatario(s) se compromete(n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él(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 inmediata del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el(los) arrendatario(s), el(los) arrendador(es) podrá(n) dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, o podrá(n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia(n) expresamente el(los) arrendatario(s). **Parágrafo.** De acuerdo con lo estipulado, al inmueble objeto del presente Contrato, sólo se podrá darle uso de vivienda familiar y no se podrá darle otro uso. El incumplimiento de lo anterior es causal de terminación del contrato.

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 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 locativas a que se refiere la Ley y no podrá(n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el(los) arrendador(es). En caso de que el(los) arrendatario(s) realice(n) reparaciones indispensables 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) 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): **1.** El(Los) arrendador(es) hará(n) entrega material del inmueble a el(los) arrendatario(s) el día _____ del mes de _____ del año _____, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá(n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará(n) entrega a el(los) arrendatario(s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso de 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. **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.** Librará(n) a el(los) arrendatario(s) de toda turbación en el goce del inmueble. **4.** Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas, pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso 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 al que se encuentre sometido el inmueble. **5.** Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar 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. **6.** Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea(n) obligado(s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. **7.** 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 convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el(los) arrendador(es) se rehusa(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 2003. **2.** Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato y destinarlo para el uso pactado. **3.** Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados 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 sustituciones del caso. **4.** Cumplir con las normas consagradas 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(s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo 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 y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga(n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente, 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 acometidas 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 hiciere(n) serán de propiedad de este. **7.** El(Los) arrendador(es) se obliga(n) a promover y el(los) arrendatario(s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa y de los elementos que de este servicio dependan, 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 reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el(los) arrendatarios este(os) deberá(n) sufragar dicho(s) costo(s).

SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: **I. 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 desconexión 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 cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el(los) arrendador(es). **4.** Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el(los) arrendador(es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el(los) arrendatario(s). **5.** La incursión reiterada de el(los) arrendatario(s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, 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) a través del servicio postal autorizado,

con una antelación 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(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 causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el(los) arrendatario(s) a través del servicio postal autorizado con una antelación 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 efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en 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 ejecución. En este último caso el(los) arrendador(es) 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, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente 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 seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. 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. **II. Por parte de el(los) arrendatario(s):** **1.** La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el(los) arrendador(es) o porque incurra(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 restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le(s) corresponda(n) hacer como arrendatario(s). **2.** La incursión reiterada de el(los) arrendador(es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el(los) arrendatario(s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. **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 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 antelación 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 artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el(los) arrendador(es) estará(n) obligado(s) a recibir el inmueble; si no lo hiciere(n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional 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 antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el(los) arrendatario(s) no estará(n) obligado(s) a invocar causal 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. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna.

OCTAVA. - MORA: 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 el pago de los valores adeudados y la restitución del inmueble.

NOVENA. - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de cuatro (4) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el(los) arrendador(es) 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, bastando para 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 que la ley exija 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, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003).

DÉCIMA PRIMERA. - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: Las partes.

DÉCIMA SEGUNDA. - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el(los) arrendador(es) deba(n) indemnizar a el(los) arrendatario(s), este(os) 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 asegurado 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) tiene(n) como coarrendatario(s) a _____, identificado(a) con C.C. _____, 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 éste(os).

DECIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, daños del inmueble, así como cualquier otra suma a cargo del arrendatario.

DÉCIMA QUINTA. LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. Las Partes declaran y garantizan que no se encuentran o tienen conocimiento o sospecha de ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o cualquier otra lista equivalente, y se comprometen a informar a la otra si en el curso del Contrato son incluidas o tienen conocimiento o sospecha de ser incluidas en una lista, y si ello ocurre dará lugar a la terminación inmediata del Contrato, y 2) no tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados, o condenados por narcotráfico ni lavado de activos o delitos conexos, b) sus bienes y negocios, al igual que los de sus accionistas, provienen de actividades lícitas.

Así mismo, Las Partes se obligan a notificar de inmediato a la otra cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente cláusula, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar.

No obstante lo anterior, Las Partes están facultadas para terminar anticipadamente este Contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna en el evento en que cualquiera de ellas, sean incluidos por cualquier causa en dichos listados o sean sindicados o condenados por narcotráfico o lavado de activos o delitos conexos.

Para el efecto, Las Partes se autorizan mutuamente para verificar la información que les fuere reportada en virtud de este Contrato, sin que ello implique que asumen alguna responsabilidad por la misma.

DÉCIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN Y TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, los datos de carácter personal que suministren el arrendatario y los coarrendatarios en virtud del presente contrato de arrendamiento, serán objeto de tratamiento por parte de **Servicios Bolívar S.A.** con la finalidad de desarrollar el contrato durante todas las etapas del mismo y especialmente para: **a)** El desarrollo de la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario. **b)** La actualización y consulta de datos personales. **c)** El reporte y la consulta de obligaciones ante las centrales de riesgos. **d)** La realización de ofertas de asesoría y servicios. **e)** La realización de campañas comerciales y de mercado sobre servicios afines al arrendamiento. **f)** La medición de niveles de satisfacción. **g)** La realización de investigaciones de mercadeo. **h)** La confirmación de referencias personales y comerciales de conformidad con la información por Usted suministrada. **i)** El envío de mensajes en torno al contrato de arrendamiento por medio físico o electrónico (correo electrónico, SMS, FAX, o a cualquier otro medio electrónico o al celular). **Servicios Bolívar S.A.** se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones vigentes en la materia. Los derechos que le asisten como Titular son los establecidos en la Ley 1581 de 2012 (Ley General de Protección de Datos) y la Ley 1266 de 2008 (Ley Especial para el hábeas data financiero y crediticio), los cuales se resumen en actualización, rectificación, cancelación y oposición de información de conformidad con lo señalado en la normatividad vigente en la materia que le sea aplicable. En consecuencia, al suscribir este contrato el arrendatario y los coarrendatarios confirman su plena voluntad de AUTORIZAR EXPRESAMENTE al ARRENDADOR para realizar el Tratamiento de los datos personales que han suministrado a éste, bien directamente o bien a través de alguna empresa evaluadora de riesgos. Igualmente aceptan que conocen sus derechos en materia de protección de datos los cuales podrán ejercitar mediante correo físico dirigido a la dirección del arrendador y a través del correo electrónico.

DÉCIMA SÉPTIMA: FIRMA ELECTRÓNICA. Las Partes de común acuerdo manifiestan que el presente documento puede suscribirse a través de la de firma electrónica. para este fin utilizarán el servicio de firma electrónica de una empresa autorizada.

En esa medida, las Partes han convenido que conocen, entienden y aceptan que:

a. Es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet.

b. La firma electrónica emitida suscrita por las partes cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.

c. La firma electrónica utilizada en el presente documento tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita. Lo anterior para todos los efectos o actos a que haya lugar.

d. Acatando lo estipulado por el artículo 244 del Código General del proceso y en aplicación del principio de equivalencia funcional, este documento suscrito mediante firma electrónica es auténtico y original, sin que haya lugar a repudio, ni tacha de falsedad.

Por la firma del presente documento, las Partes reconocen, entienden y aceptan los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día _____ (____), del mes de _____, del año _____.

ARRENDATARIO	ARRENDADOR
<hr/> <p>Diego Alejandro Cardenas Garcia C.C. 1.014.204.757 de Bogotá D.C</p>	<hr/> <p>Gisselle Paola Suarez Bustos C.C.52.896.729 Representante Legal de Servicios BOLIVAR S.A. NIT. 900.311.092-7</p>