

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

INMUEBLE ARRENDADO:	Calle 105 C #71A-145 INT 201
ARRENDATARIO:	PAULA ANDREA PABONY MORALES CC: 1.017.244.483
ARRENDADOR:	HAROLD ANDRÉS PÉREZ QUICENO CC: 1.035.874.445
CODEUDORES	LUISA FERNANDA OSPINA CARO CC: 1.017.122.665

FECHA DE INICIACION: 01 de octubre de 2024

FECHA DE VENCIMIENTO: 01 de abril de 2025

DURACION: 6 MESES

CANON DE ARRENDAMIENTO: \$900.000(NOVECIENTOS MIL PESOS).

CUANTIA DEL CONTRATO: \$ 3 MILLONES DE PESOS

Entre los suscritos a saber: **HAROLD ANDRÉS PÉREZ QUICENO** Identificado con cédula: **1.035.874.445**, domiciliado en Girardota quien para los efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, de una parte Y **PAULA ANDREA PABONY MORALES** identificada con cédula **1.017.244.483** quien para los efectos de este contrato se denominarán **EL ARRENDATARIO**. Celebramos el presente contrato de arrendamiento el cual se regirá bajo las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: **EL ARRENDADOR** concede a título de arrendamiento a **LOS ARRENDATARIOS** y estos manifiestan haber recibido el goce sobre el siguiente bien inmueble ubicado en la **Calle 105 C #71A-145 INT 201** Municipio de Medellín.

SEGUNDA: DESTINACION DEL INMUEBLE: **LOS ARRENDATARIOS** se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para: **VIVIENDA FAMILIAR**.

TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El precio del arrendamiento será de **\$900.000 (NOVECIENTOS MIL PESOS)** que deberá pagarse

anticipadamente dentro de los días PRIMERO **(01)** de cada periodo Mensual.

CUARTA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes se incrementará de acuerdo al Artículo 20 Ley 820 del 10 de julio de 2003, ósea el 100% del incremento que haya tenido el IPC en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon. Si los ARRENDATARIOS no se avienen al pago del nuevo canon en la cuantía autorizada por la ley, El ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato.

QUINTA: VIGENCIA DEL CONTRATO: El término de la duración de este contrato será el de **seis (6) MESES**, contados a partir **01 de octubre de 2024**.

PARAGRAFO: Transcurrido el período inicial de seis (6) meses de vigencia del presente contrato, si ambas partes manifiestan su intención de continuar con la relación arrendataria, **este contrato se renovará automáticamente** por un período adicional de igual duración, salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra su deseo de no renovar, con un preaviso mínimo de treinta (30) días antes del vencimiento del término inicial o de cualquier período de renovación.

SEXTA: CESION O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia.

SEPTIMA: RECIBO Y RESTITUCION DEL INMUEBLE: **LOS ARRENDATARIOS** declaran que en la fecha han recibido en buen estado el inmueble arrendado de acuerdo con el inventario que hace parte integrante de este contrato, además se obligan a devolverlo en el mismo estado, salvo los deterioros naturales producidos por el goce legítimo del inmueble arrendado.

OCTAVA: REPARACIONES Y MEJORAS. Son de cargo de **LOS ARRENDATARIOS** las reparaciones locativas o sea aquella clase de deterioros que se producen por el **USO NORMAL** de la casa, tales como descalabros de paredes, ruptura de vidrios etc. y en general los que se produzcan por hecho, descuido o culpa de **LOS ARRENDATARIOS** o de sus dependientes.

PARRAGRAFO 1: el arrendatario realizará un depósito de quinientos cincuenta mil pesos (\$550,000), con el propósito de que el arrendador pueda utilizar dicha suma para reparar los daños que excedan el desgaste normal de la propiedad. En caso de que, al finalizar el contrato, la propiedad se encuentre en condiciones adecuadas y sin daños adicionales, el arrendador se compromete a devolver el total del depósito al arrendatario.

PARAGRAFO 2: Las partes acuerdan un término, correspondientes a los DÍAS (15) primeros días de vigencia del presente contrato para verificar el funcionamiento de todos y cada uno de los servicios de la vivienda, y **el estado del inventario de muebles y enseres** debiéndose dentro del mismo término comunicar por escrito al **ARRENDADOR** las observaciones o deficiencias al respecto, para que igualmente sean verificadas y corregidas, según se hayan hecho constar como observaciones dentro del inventario.

NOVENA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: **A favor del arrendador serán las siguientes:** a) La cesión o subarriendo. B) El cambio de destinación del inmueble. C) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. D) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que represente peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. E) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización del arrendador. F) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine la desconexión ó pérdida del servicio) Deterioro notable del inmueble G) La tenencia de mascotas H) El ruido constante en el apartamento ya que se encuentra sometido a Régimen de propiedad Horizontal I) El consumo de sustancias psicoactivas dentro del apartamento. Las demás previstas en la ley. **A favor de los arrendatarios:** podrán dar por terminado el contrato y restituir el inmueble al arrendador en los casos previstos en el Artículo 24 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2003. En lo no previsto en la Ley, ni en este contrato, se aplicará lo dispuesto en el Código Civil Colombiano.

DECIMA: CESION DE DERECHOS: 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 lado de nuestra firma o vía whatsapp, de la copia de la respectiva.

DECIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD Queda claramente definido que LA ARRENDADORA no tiene a su cargo ni la vigilancia ni el control sobre el inmueble arrendado, ni injerencia alguna sobre la administración, si el inmueble estuviere sujeto a ella y en consecuencia se exonera de toda responsabilidad en caso de robo, pérdida o daños a las personas o a las cosas que puedan ocurrir dentro del inmueble arrendado. Tampoco tiene responsabilidad sobre las irregularidades en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

DECIMA SEGUNDA CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte DEL ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirán en deudor DEL ARRENDADOR por una suma equivalente a DOS **(2) VECES EL CANON DE ARRENDAMIENTO VIGENTE A LA FECHA**, en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena.

DECIMA TERCERA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: La norma establece que son tres meses, pero las partes de común acuerdo podrá pactar un término inferior.

DECIMA CUARTA: GASTOS E IMPUESTOS Los gastos de impuestos que ocasione el presente contrato serán cubiertos por **EL ARRENDATARIO**.

DECIMA QUINTA: El inmueble está sujeto al régimen de Propiedad Horizontal, pero actualmente no existe cuota de administración.

DECIMA SEXTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato de arrendamiento LOS ARRENDATARIOS facultan EXPRESAMENTE AL ARRENDADOR para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por

cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

DECIMA SEPTIMA: LOS ARRENDATARIOS Y LOS CODEUDORES declaran que en la fecha han recibido original del contrato de arrendamiento.

DECIMA - OCTAVA: acuerdan las partes que el **ARRENDATARIO** y sus **CODEUDORES SOLIDARIOS** se comprometen con el **ARRENDADOR** a actualizar en cada renovación del contrato de arrendamiento los documentos que el **ARRENDADOR** exija, al igual de la dirección y teléfonos se acogen a cada una de las cláusulas de este contrato y en constancia de lo anterior firman al final del contrato haciéndose solidariamente responsables. Mientras este el inmueble arrendado o habitado.

DECIMA NOVENA: SERVICIOS: Estarán a cargo del **ARRENDADOR** los siguientes servicios: **Acueducto, Alcantarillado, Electricidad y Gas, los cuales serán proporcionados por las Empresas Públicas de Medellín (EPM) e Internet.** El arrendador será responsable de garantizar el pago oportuno de estas facturas durante la vigencia del contrato.

El **ARRENDATARIO** deberá informar por escrito al arrendador dentro de los 15 días siguientes a la ocupación del inmueble sobre cualquier inconveniente relacionado con el funcionamiento de los servicios públicos.

El **ARRENDATARIO** se compromete a mantener la limpieza del inmueble, incluyendo la recolección de basura en los días establecidos por las Empresas Públicas.

Desde la firma de este contrato y hasta la entrega del inmueble al arrendador.

MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO: Este documento, tanto en favor de LA ARRENDADORA como de LOS ARRENDATARIOS, tiene plena exigibilidad por la vía ejecutiva, tanto en cuanto a las obligaciones de pagar dinero como a las de dar ó hacer, a las de no hacer y a las de estimación de perjuicios moratorios ó de cualquier otro orden, en la forma prevista en los Artículos 491-494-495-499-500 y 502 del Código de Procedimiento Civil. A este efecto no se necesitará requerimiento previo, al cual renuncian expresamente ambos contratantes, ni reconocimiento de firmas, pues las

partes aceptan la presunción de su autenticidad. La parte que con base en este contrato se diga acreedora solo tendrá que hacer, para la exigibilidad por la vía ejecutiva, con la afirmación juramentada de que el derecho al cobro ha surgido y que la obligación no ha sido oportunamente cumplida por la parte deudora.

LINDEROS: Los arrendatarios facultan al arrendador para llenar linderos, y datos que falten en el presente contrato en caso de demanda ante juzgado lo cual se anexara en documento aparte.

Para constancia se firma este documento en el municipio de Medellín Antioquia el **Día 27 septiembre DE 2024** con la advertencia de que las partes han estampado en él las huellas del dedo índice derecho; el texto ha sido presentado personalmente ante notario público y las firmas han sido reconocidas por él, a fin de darle a este instrumento la autenticidad necesaria. Este instrumento fue leído y aceptado en forma expresa por quienes en él intervinieron y en constancia firman.

• **EL ARRENDADOR:**



HAROLD ANDRÉS PÉREZ QUICENO CC: 1.035.874.445

LOS ARRENDATARIOS

PAULA ANDREA PABONY MORALES CC: 1.017.244.483

CODEUDORES

LUISA FERNANDA OSPINA CARO CC: 1.017.122.665