

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA
Ubicado en la Diag.182 20-75, Interior 1, apartamento 225, Conjunto Portal del Norte PH,
Bogotá, D.C.

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: **Bogotá, 1 de Noviembre del 2017.**

ARRENDADOR: **DAVIRLEIN PRADA DEVIA, C.C. 1.111.334.824 DE RIOBLANCO (TOLIMA)**

ARRENDATARIO: **GLORIA INÉS ABRIL RAMIREZ CC. 51.579.447 DE BOGOTA**

DEUDORES SOLIDARIOS: **GLORIA AMPARO DIAZ ROMERO CC. 52.749.537 DE BOGOTA**

OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección de acuerdo con el inventario formato GC-F 03 que hace parte integral del contrato, el cual estará firmado por las partes. Además de lo anterior las partes convenimos las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA:** Dirección Del Inmueble: Diagonal 182 20-75, Interior 1, apto 225 del **Conjunto** Portal del Norte PH, Bogotá, D.C. **Descripción Del Inmueble;** Dos plantas: Primer piso: **comedor, baño social, cocina.** Segundo piso: **dos habitaciones, con baño más habitación principal con baño, identificado con la matrícula inmobiliaria numero 50N-20416605.** **CLÁUSULA SEGUNDA:** Destinación: el arrendatario se compromete a destinar este inmueble **EXCLUSIVAMENTE** para Vivienda para cuatro (4) personas; Los usos diferentes, cambios de destinación así como los que atenten contra la paz, la tranquilidad, la salubridad pública o la conservación del bien y el desarrollo de actividades ilegales dará lugar a la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, sin derecho a indemnización. **Parágrafo primero:** En el evento que el arrendador identifique que el numero de arrendatarios que reside el inmueble es mayor a CUATRO, el arrendatario podrá dar por terminado dicho contrato por incumplimiento del mismo o en su defecto para hacer otro si a este contrato para incrementar el canon de arrendamiento **Parágrafo Segundo:** el arrendatario deberá acatar y cumplir el Código de Policía, y en caso que el inmueble este sometido al régimen de propiedad horizontal deberá acogerse al reglamento de la copropiedad además deberá acatar las normas y manuales de convivencia establecidas en él, y el **ARRENDATARIO** se compromete a pagar las multas y si sanciones de carácter pecuniario por el no cumplimiento del mismo. **Parágrafo Tercero:** Si el inmueble está sometido a régimen de propiedad horizontal **ES OBLIGACION DEL ARRENDATARIO** informar al arrendador por correo electrónico o comunicado escrito de las reuniones de carácter obligatorio y demás comunicados que se realizaran en la copropiedad, si por omisión del arrendatario no comunicare a tiempo al arrendador y esta inasistencia genere multa pecuniaria alguna; esta será **PAGADA POR EL ARRENDATARIO** con el canon siguiente a la imposición de la multa propiedad horizontal. **Parágrafo Cuarto:** si el inmueble está sometido a régimen de propiedad horizontal **ES OBLIGACION DEL ARRENDATARIO** informar al arrendador por correo electrónico o comunicado escrito si le es asignado parqueadero y deberá cancelar el valor de este servicio junto canon de arrendamiento en la fecha fijada. **CLÁUSULA TERCERA:** Valor Del Arrendamiento: el Valor del canon de Arrendamiento es de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 800.000.00)** incluida la administración que el arrendatario se comprometen a pagar de manera anticipada los días (05) CINCO primeros días calendario de cada mes. **Parágrafo:** Lugar Para El Pago: El arrendatario pagará el valor del arrendamiento mensualmente en el apartamento objeto del contrato, ubicado en la Diagonal 182 20-75, Int 1, apto 225 de Bogotá, D.C., o donde él le indique enviando reporte de pago **CLÁUSULA CUARTA:** Incrementos Del Valor: 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, el valor mensual del arrendamiento se incrementará en proporción igual al incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior **CLÁUSULA QUINTA:** Vigencia Del Contrato: El presente contrato tendrá una duración de DOCE (12) meses, que comienzan a contarse desde la fecha del contrato. **CLÁUSULA SEXTA:** Prórrogas: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo. **Parágrafo primero:** El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de Noventa (90) días a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendador en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble **CLÁUSULA SEPTIMA:** Servicios Públicos: Estos Estarán a cargo del arrendatario y serán pagados proporcionalmente a su consumo, presentando al arrendador trimestralmente la cancelación de las facturas de los servicios públicos. **Parágrafo primero:** **SE PROHÍBE** la utilización de las cuentas de los recibos de los servicios públicos, energía y gas natural

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

Ubicado en la Diag.182 20-75, Interior 1, apartamento 225, Conjunto Portal del Norte PH,
Bogotá, D.C.

para cargar créditos personales de consumo **Parágrafo Segundo:** El presente documento, junto con los recibos cancelados por el arrendador, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder, el inmueble. **Parágrafo Tercero** Si los Arrendatarios llegaren a conectar servicio de Internet y televisión por cable será bajo su responsabilidad. **Parágrafo Cuarto:** En caso de desconexión o suspensión de cualquiera de los servicios públicos domiciliarios por la omisión del ARRENDATARIO en el pago, su reconexión será por cuenta del mismo, quien además en caso de causar perjuicios al ARRENDADOR, se los resarcirá por completo **Parágrafo Quinto:** El Arrendatario declara recibir, como arrendatario, las redes eléctricas, desagües y sifones en buen estado de funcionamiento según el inventario de entrega que hace parte integral del mismo, EN EL EVENTO QUE ESTOS ELEMENTOS SUFRAN DAÑO ALGUNO, TAPONAMIENTOS O POR SU MAL USO EL ARREGLO SERÁ ASUMIDO DIRECTAMENTE POR EL ARRENDATARIO, queda prohibido arrojar elementos que puedan obstruir las tuberías. En el evento que éstas se obstruyan por mal uso y genere daño al inmueble o a los inmuebles vecinos estos arreglos serán pagados única y expresamente por el arrendatario y no se podrá hacer ninguna modificación de ellas, además son responsables ante las empresas respectivas por la violación de sus reglamentos y por los daños que pudieren causar en las instalaciones o aparatos. **Parágrafo Sexto** los recibos de los servicios públicos del primer mes de este contrato de arrendamiento, serán pagados por el arrendatario y descontados del segundo canon de arrendamiento por el valor proporcional a su consumo **CLÁUSULA OCTAVA:** Reparaciones Locativas: los arrendatarios se obligan a realizar las reparaciones locativas en los términos de los artículos 2028, 2029, 2030 del código civil “Art. 2028. - Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario del inmueble, se reducen a mantener el inmueble en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del inmueble, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción. Art.2029. Será obligado especialmente el inquilino: A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Art. 2030. - El inquilino es, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del inmueble medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas. La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves. **Parágrafo primero:** en el evento que el inmueble objeto de este contrato sufra algún daño locativo el arrendatario informará de forma inmediata por escrito al domicilio del Arrendador o comunicándolo por correo electrónico para que se tomen las acciones del caso, si esto no ocurriere oportunamente y el daño aumentara por la no comunicación oportuna de la novedad, ESTOS ARREGLOS SERÁ PAGADOS POR EL ARRENDATARIO **CLÁUSULA NOVENA:** Inventario del Inmueble: Los arrendatarios se obligan a restituir el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibieron, como los pisos en buen estado, paredes resanadas y demás según inventario suscrito por las partes al momento de la entrega material del inmueble, además los arrendatarios se obligan a velar por la conservación del inmueble, así como la de los servicios o cosas que se hubieren pactado dentro del presente contrato, los daños y deterioros que se ocasionen por causas distintas al uso normal del bien o la acción del tiempo y que sean imputables a los arrendatarios, deberán ser reparados por éstos oportunamente, so pena de que el arrendador pueda dar por terminado el contrato sin que medie requerimiento alguno y sin perjuicio de que pueda exigir el valor de la reparación. Daños y Perjuicios. - EL ARRENDADOR pagará los daños y perjuicios ocasionados por incendio, inundaciones u otro cualquiera al inmueble arrendado o al conjunto por su culpa o dolo, indistintamente de las acciones judiciales a que diere lugar. **Parágrafo primero:** En el evento que el contrato de arrendamiento tenga una duración inferior a UN (1) año incluidas sus prórrogas, los arrendatarios se obligan a restituir el inmueble arrendado pintado en el mismo color calidad y estilo de la pintura que presentaba al momento en que se les entregó materialmente por parte del arrendador, lo cual podrá corroborarse con la simple comparación entre el estado del inmueble a restituir y descripciones presentes en el inventario inicial del inmueble. **Parágrafo segundo:** Es obligación de los arrendatarios programar con QUINCE (15) días de anticipación a la fecha de entrega del inmueble, por terminación de contrato, una visita de verificación del inventario inicial que tendrá como objeto detectar daños y faltantes, ocasionados durante el tiempo de permanencia en éste y que se realicen las reparaciones a que haya lugar, además deberá presentar los últimos recibos de servicios públicos cancelados. **CLÁUSULA DÉCIMA** Clausula Penal El incumplimiento por parte del arrendatario de CUALQUIERA de las cláusulas de este contrato será prueba

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

Ubicado en la Diag.182 20-75, Interior 1, apartamento 225, Conjunto Portal del Norte PH,
Bogotá, D.C.

sumaria suficiente para el cobro de la pena correspondiente a tres cánones de arrendamiento vigentes, en el momento, y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado. **Parágrafo primero:** Las partes manifiestan que es su voluntad darle a la cláusula penal, la función de garantía de cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, de tal suerte que el reiterado incumplimiento en el pago oportuno del canon, facultará al arrendador a cobrar la penalidad pactada por cada incumplimiento o proporcionalmente, según acuerdo entre las partes, cada vez que se presente un incumplimiento. **Parágrafo segundo:** el arrendatario autoriza al arrendador para que genere los reportes ante las centrales de riesgo acorde a la ley, en caso de incumplimiento en los pagos **parágrafo tercero:** el arrendatario y los deudores solidarios que al final del contrato se citan; renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 de C.C y 424 del C. de PC. relativos a la constitución en mora. **CLÁUSULA UNDÉCIMA:** El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de noventa días calendario (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble. **CLÁUSULA DUODÉCIMA:** 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 valor dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen 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 oportuna de los servicios Públicos a cargo del arrendatario. g) Las demás previstas en la ley. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:** Cesión de los Derechos: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación 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. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento. Ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **Parágrafo:** Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión. **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA:** Normatividad: las partes se comprometen a cumplir las obligaciones y deberes señalados en la ley 820, en el Código Civil, Código de Comercio, y demás normas aplicables al presente contrato, las que se entienden incorporadas a este documento. **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA:** Mejoras: No podrán los arrendatarios ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, con el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. Los arrendatarios renuncian 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. **CLÁUSULA DECIMA SEXTA** Abandono del Inmueble 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 un (1) mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA** En virtud del presente contrato, El(los) arrendatario(s) y los deudores solidarios manifiestan que es su voluntad inequívoca y libre de cualquier presión, autorizar de manera previa, expresa e irrevocable al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, así mismo autorizan para que los contacten y notifiquen a través de los datos que aportan en este documento, las solicitudes de arrendamiento y a los que llegaran a encontrar a futuro, comprometiéndose a actualizar los mismos en caso de cambio de domicilio o lugar de trabajo siempre y cuando exista el vínculo contractual que dio origen a la autorización de consulta y reporte. **Parágrafo primero:** La presente autorización la extienden los arrendatarios y/o deudores solidarios en los mismos términos y con los mismos alcances aquí indicados para el cobro extraprocesal y/o procesal de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, cuando a ello

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA
Ubicado en la Diag.182 20-75, Interior 1, apartamento 225, Conjunto Portal del Norte PH,
Bogotá, D.C.

hubiere lugar. **Parágrafo Segundo:** Atendiendo los términos en que se otorga esta autorización, los arrendatarios y/o deudores solidarios renuncian a efectuar cualquier reclamación ante entidades administrativas y/o judiciales por las actuaciones desplegadas por el arrendador y/o por su eventual cesionario o subrogatorio en el ejercicio legítimo, y dentro de los términos establecidos, de la autorización aquí otorgada. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA:** SECUESTRO: Las partes aquí firmantes acuerdan como obligación especial del arrendatario y/o deudores solidarios, avisar de manera inmediata al arrendador la práctica de diligencias de secuestro que mediante orden judicial se practiquen al inmueble objeto de este contrato, so pena de incurrir en una grave violación del contrato de arrendamiento, que ameritará la terminación del mismo por parte del arrendador con justa causa y el cobro y pago de la cláusula penal aquí pactada. **CLAUSULA DECIMA NOVENA:** CESIÓN DEL CONTRATO.- El (los) deudor (es) solidario (s) aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas. **DEUDORES SOLIDARIOS:** Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble cuotas de administración, clausulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a todos o cualquiera de los obligados, por 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 a **DAVIRLEIN PRADA DEVIA, C.C. 1.111.334.824** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer la entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste 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 son: **GLORIA ASTRID CESPEDES DIAZ CC. 65.749.537.**

Declaramos que hemos recibido copia con firmas originales del presente contrato de arrendamiento a la suscripción del mismo. En constancia se firma por las partes contratantes a primer (1) día del Mes de Noviembre del 2017. En dos (2) Ejemplares del mismo del mismo tenor.

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
GLORIA INES ABRIL RAMIREZ	DAVIRLEIN PRADA
DEVIA	
CC.51.579.447 DE BOGOTA	C.C.1.111.334.824 DE
RIOBLANCO	
DEUDOR SOLIDARIO	
GLORIA AMPARO DIAZ ROMERO	
CC. 52.749.537	