

SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO
SOLICITUD DE MATRICULA DE ARRENDADOR

Código: GIOPMA-F01

Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 051 de 2004. Decreto 0890 de 2008

Fecha		Revisado por:		Cargo :	
PERSONAS NATURALES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PROPIOS Y AJENOS O DE TERCEROS					
NOMBRES:		APELLIDOS:		C. C. N°	
				De	
DIRECCION JUDICIAL:			TELEFONO (S) :		
			E-MAIL :		
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO:					
DIRECCION COMERCIAL:			TELEFONO (S) :		
			E- MAIL:		
			FAX:		
ANEXOS					
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Certificado de registro mercantil como Persona Natural. ➤ Relación de inmuebles propios o de inmuebles ajenos o de terceros (según el caso) en formato anexo o manifestación expresa de no tenerlos. (ANEXO INFORME ANUAL). ➤ Fotocopia del modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana utilizar en desarrollo de la actividad, ajustado a las normas vigentes (Ley 820 de 2003 y Decreto 051 de 2004). ➤ Fotocopia del modelo de contrato de administración de inmuebles a utilizar en desarrollo de la actividad (solamente para el caso en que se administren inmuebles ajenos o de terceros). 					
PERSONAS JURÍDICAS					
RAZON SOCIAL:			NIT N°		
REPRESENTANTE LEGAL:					
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO:					
DIRECCION COMERCIAL:			TELEFONO:		
			E- MAIL:		
			FAX:		
ANEXOS:					
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Barranquilla. (Con fecha de expedición no mayor a un (1) mes. ➤ Relación de inmuebles destinados a vivienda urbana propia y/o recibida en consignación, si los hay. De lo contrario, manifestación expresa de no tenerlos. (ANEXO INFORME ANUAL). ➤ Fotocopia del modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana a utilizar en desarrollo de la actividad, ajustado a la normatividad (Ley 820 de 2003, Decreto 051 de 2004). ➤ Fotocopia del modelo de contrato de administración de inmuebles a utilizar en desarrollo de la actividad (Ajustado a la normatividad vigente). 					
<p>Para todos los efectos legales, declaro bajo la gravedad del juramento que los datos consignados son verídicos y que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Nacional)</p>			ESPACIO PARA COLOCAR SELLO DE RECIBIDO		
<p>Firma _____ Nombre _____ C.C. _____</p>					

Aprobación: 02/09/13 Versión 1.0

SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO
INFORME ANUAL
DE INMUEBLES PROPIOS O DE TERCEROS DADOS EN ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

Código: GIODPMA-F01

NOMBRE Y/O RAZÓN SOCIAL:	
C.C. O NIT No.:	
REPRESENTANTE LEGAL:	
DIRECCIÓN:	
TELÉFONO:	
RESOLUCIÓN N°	
MATRICULA No. :	

**FECHAS LIMITE PRESENTACION
INFORMES**
Primer día hábil de marzo

No.	NOMBRE PROPIETARIO	NOMBRE ARRENDATARIO	FECHA CONTRATO	DIRECCIÓN INMUEBLE	ESTRATO	CANON MENSUAL
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9*						
10						
11						
12						
13						

No incluir información de inmuebles comerciales y residenciales de otros municipios.

No incluir información de inmuebles recibidos en consignación

Firma _____

Aprobación: 02/09/13 Version 1.0



INSTRUCTIVO

- 1 Diligencie la información completa solicitada en cada uno de los renglones.
- 2 Indique el nombre completo del propietario del inmueble dado en arrendamiento.
- 3 Indique el nombre completo del arrendatario.
- 4 Indique la fecha en la cual se firmó el contrato.
- 5 Indique la dirección completa del inmueble dado en arrendamiento.
- 6 Señale el estrato socioeconómico que corresponde al inmueble entregado en arrendamiento.
- 7 Indique el canon mensual convenido para el inmueble dado en arrendamiento.
- 8 Si no arrendó ningún inmueble destinado a vivienda urbana marque (X) en el recuadro.
- 9 Nombre, cédula y firma del representante legal o persona natural titular de la matrícula

Aprobación: 02/09/13 Version 1.0



CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA

Entre los suscritos a saber _____, mayor de edad, vecino de esta ciudad y domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, quien actúa a nombre propio y/o en representación de _____ y quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se llamara _____ EL PROPIETARIO, por una parte, y por la otra parte _____ también mayor de edad y vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____, expedida en BARRANCABERMEJA, representante legal de _____

_____, NIT: _____, Sociedad con domicilio en la ciudad de Barranquilla en la _____ con Matrícula de Arrendador otorgada por LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO y _____ y quien en adelante se llamara EL ADMINISTRADOR, se ha celebrado el presente CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA, el cual se regirá por las disposiciones legales contenidas en la Ley 820 de 2003, el Códigos Civil y en lo no consagrado en ellos por las siguientes cláusulas:

PRIMERA:- OBJETO. A través del presente contrato EL PROPIETARIO entrega para su ADMINISTRACION, de manera real y material, a EL ADMINISTRADOR un bien inmueble de su propiedad localizado en la _____ con Matricula inmobiliaria No. _____, Referencia Catastral No. _____, y las siguientes medidas y linderos:

NORTE:

SUR:

ESTE:

OESTE:

NADIR:

CENIT:

Los siguientes servicios públicos con sus respectivos códigos:

Aguas: Código:

Energía eléctrica: Código:

Gas: Código:

Teléfono: Código:

TV cable: Código:

Administración:

Edificio:

SEGUNDA:- FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. El PROPIETARIO faculta a EL ADMINISTRADOR para: **a)** Anunciar y promover por medios ordinarios e idóneos y bajo sus costas (ADMINISTRADOR) el arriendo del inmueble de que trata el presente contrato. **b)** Escoger a los arrendatarios, que a criterios de EL ADMINISTRADOR reúnan los requisitos exigidos por este, para calificar como arrendatario del inmueble. **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos bajo las garantías que a juicio del ADMINISTRADOR sean oportunas. **d)** Recibir los arrendamientos y demás pagos a cargo de los arrendatarios. **e)** Arrendar el inmueble por el precio acordado con EL PROPIETARIO, teniendo en cuenta la calidad, ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento, procurando el mejor beneficio para los propietarios. **f)** Otorgar autorizaciones a los arrendatarios para traslado o instalaciones de líneas de servicio telefónico al inmueble. **g)** Efectuar todas aquellas reparaciones locativas que legalmente correspondan a EL PROPIETARIO para la conservación del inmueble y faciliten su arrendamiento ó las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del inmueble, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento de los servicios de trabajadores como celadores, aseadoras, etc., sean contratados a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad de EL PROPIETARIO, el cual tendrá la calidad de patrono y, como consecuencia, son de su cargo los salarios, las prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales, salvo instrucciones escritas de este. **h)** Pagar con cargo a EL PROPIETARIO los servicios de agua, luz, gas, teléfono, administración y demás gastos que no correspondan a los arrendatarios. Igualmente podrá pagar impuestos, seguros, cuando estos pagos sean autorizados por escrito por EL PROPIETARIO. **i)** Dar por terminado antes del vencimiento, por justa causa, el contrato de arriendo que se haya suscrito sobre el inmueble, e iniciar las acciones legales. **j)** Iniciar oportunamente, las acciones judiciales, administrativas y/o policivas de las que sea titular, tendiente a librar de perturbaciones a los arrendatarios. En el evento de que haya necesidad de promover procesos para obtener judicialmente la restitución del

inmueble, los gastos del proceso serán aquellos que señale el correspondiente juzgado y los pagarán los arrendatarios. **k)** En casos de mora en las obligaciones hipotecarias de los inmuebles arrendados, cancelar su obligación hasta el monto de sus arriendos a cargo de EL PROPIETARIO. **l)** Descontar inmediatamente de los correspondientes cánones de arrendamiento que reciba, el valor de la comisión y el I.V.A causado, además de los gastos y costos en que incurra EL ADMINISTRADOR por causa de la gestión que adelante, exceptuando los de comercialización del inmueble, así como también a descontar los servicios públicos, administraciones, seguros, celaduría, reparaciones locativas, cuotas extraordinarias, impuestos, acciones judiciales, administrativas y/o policivas y demás, que demande el inmueble y que EL ADMINISTRADOR haya asumido de manera directa por autorización de EL PROPIETARIO.

TERCERA:- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.- El ADMINISTRADOR se compromete para con EL PROPIETARIO en: **a)** Ejercer la administración de las propiedades a él consignadas con las facultades otorgadas por EL PROPIETARIO. **b)** Entregar el valor de los arrendamientos, por mensualidades vencidas, el quinto (5º) día hábil del mes siguiente al que hayan pagado los arrendatarios, previa deducción de la comisión que corresponde a EL ADMINISTRADOR y los gastos que haya efectuado por cuenta de EL PROPIETARIO. Este valor deberá remitirse a la dirección del propietario o consignarse a la cuenta que EL PROPIETARIO indique previamente. **c)** Rendir mensualmente estado de cuenta y liquidación de los arriendos recibidos durante el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que se hubieren efectuado en el mismo período, con el anexo de las correspondientes facturas. **d)** Elaborar los contratos de arrendamiento de acuerdo con las normas vigentes en materia de arrendamiento de vivienda urbana, el Código Civil y demás disposiciones legales concordantes. **e)** Impulsar el arrendamiento de las propiedades consignadas, por los medios ordinarios e idóneos que utiliza EL ADMINISTRADOR, con el fin de conseguir su ocupación, teniendo en cuenta la oferta y la demanda del mercado de arrendamiento en el momento de la consignación. **f)** Supervisar el pago de los servicios públicos y de la administración, si la hubiere. **g)** Informar oportunamente a EL PROPIETARIO ó a su representante, la imposición de gravámenes, cargas ó cuotas extraordinarias cuyo pago correspondan por mandato legal a aquel. **h)** Visitar periódicamente el inmueble para verificar su estado de conservación y mantenimiento por parte de los arrendatarios.

CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.- EL PROPIETARIO se compromete a: **a)** A pagarle a EL ADMINISTRADOR de los cánones de arriendo la comisión por los servicios de arrendamiento y los gastos en que haya incurrido que sean de cargo de EL PROPIETARIO. **b)** Garantizar que el inmueble a que se refiere este contrato, está libre de limitaciones jurídicas, embargos, gravámenes, deudas por servicios públicos y administración, asumiendo expresamente toda responsabilidad por causa de reclamos, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se generen por éstas causas o por fallas o diferencias en la construcción. **c)** Atender oportunamente ó autorizar las solicitudes que EL ADMINISTRADOR le haga con respecto a los daños ó problemas que presentan los inmuebles arrendados y evitar así incumplimientos para con los arrendatarios. Si en el término de cinco (5) días EL PROPIETARIO no atendiere esta solicitud queda autorizado EL ADMINISTRADOR a ejecutar por cuenta de EL PROPIETARIO las reparaciones a que haya lugar. **d)** Entregar la propiedad a paz y salvo por concepto de servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas, así como el de teléfono, TV cable y administración, si los hubiere **e)** Reconocerle a EL ADMINISTRADOR y cancelarle dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia cuando EL ADMINISTRADOR haya sido condenado a restituir excedentes de arrendamientos ó por cualquier reclamación que se originan en el incumplimiento de las obligaciones de EL PROPIETARIO.

QUINTA: COMISION. La comisión por los servicios de arrendamiento que pacte EL ADMINISTRADOR, de acuerdo con el presente contrato será de (%) del valor del canon mensual de arrendamiento.

SEXTA: FIJACION DE CANON.- El precio acordado con EL PROPIETARIO, por el cual se arrendará el inmueble será de \$ PESOS M/L, y remitidos a la residencia de , ó a la cuenta corriente ó cuenta de ahorro No del Banco ó Corporación

SÉPTIMA: GASTOS DE COMERCIALIZACION.- Los gastos de mercadeo y promoción del inmueble serán sufragado por EL PROPIETARIO en el (%) de un canon mensual de arrendamiento.

OCTAVA: TERMINO DEL CONTRATO.- El presente contrato tendrá una duración de doce (12) meses y una vez arrendado, se supeditarán su iniciación, terminación y prórroga, al contrato suscrito con los arrendatarios. Vencido este término si alguna de las dos partes no lo da por terminado mediante aviso escrito, comunicado mediante correo certificado con treinta (30) días de anticipación, se entenderá prorrogado por igual período. No obstante ello, Las partes podrán darlo por terminado en cualquier tiempo y de común acuerdo, siempre y cuando el inmueble no este arrendado, notificando a la otra parte su decisión por escrito y con sesenta (60) días de antelación, y de manera unilateral bajo causa justificada. **a)** Si estuvieren contratos de arrendamiento vigente, y EL PROPIETARIO deseara terminarlo, pagará a EL ADMINISTRADOR la comisión por los meses que faltaren para el vencimiento de éstos y la indemnización correspondiente a los arrendatarios. **b)** Si EL ADMINISTRADOR lo diera por terminado, una vez haya notificado a EL PROPIETARIO y vencido el término del contrato o su prórroga, cesarán sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato. **c)** Si EL PROPIETARIO al vencimiento del presente contrato ó de sus prórrogas solicitare a EL ADMINISTRADOR el endoso del contrato de arrendamiento vigente sobre el inmueble de que trata el presente contrato, este endoso se efectuará previa cancelación por parte del PROPIETARIO de los respectivos honorarios por endoso que se pactan desde ahora en el 50% del valor de la comisión de arrendamiento a endosar, sin perjuicio de lo pactado en las demás cláusulas del presente contrato.

PARÁGRAFO: El término del presente contrato se prorrogará automáticamente cuando quede en algún saldo a cargo de EL PROPIETARIO y a favor de EL ADMINISTRADOR, hasta cuando dicho cargo sea totalmente cubierto, aún cuando EL PROPIETARIO haya manifestado su deseo de darlo por terminado. Si por cualquier circunstancia resultare algún saldo a favor de EL ADMINISTRADOR, por causa de su gestión, dicho valor será pagado por EL PROPIETARIO a EL ADMINISTRADOR dentro de los ocho (8) días siguientes a la presentación de la cuenta respectiva.

NOVENA: RESPONSABILIDADES.- EL ADMINISTRADOR no será responsable por robo ó daños que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este documento, ni por destrucción del inmueble por asonadas, actos de terrorismo, incendios, terremotos y demás hechos de fuerza mayor o caso fortuito.

DÉCIMA: VENTA DEL INMUEBLE.- En caso de que el inmueble objeto del presente contrato fuere comprado directamente por el arrendatario, EL PROPIETARIO cancelará a EL ADMINISTRADOR el valor de la comisión de venta, según tarifas vigentes en la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla. EL ADMINISTRADOR, gestionará los trámites de venta respectivos, si así lo pidiere EL PROPIETARIO.

DÉCIMA PRIMERA: SEGURO DE ARRENDAMIENTO.- Si EL PROPIETARIO manifiesta por escrito su desea tomar el Seguro de Arrendamiento básico, el valor de la prima mensual, cuya tasa es fijada por la Compañía Aseguradora, se descontará cada mes del canon conforme las autorizaciones del numeral l) de la CLÁUSULA SEGUNDA del presente contrato. Este descuento se causará durante todo el tiempo que esté vigente la póliza y esté ocupado el inmueble. En el evento en que la Compañía Aseguradora, cancele en forma unilateral la póliza, queda entendido que el seguro dejará de ser efectivo y por lo tanto se suspenderá el pago de la tasa mensual. Así mismo EL PROPIETARIO acepta las modificaciones que efectúe la aseguradora al valor de la prima mensual, con el visto bueno de la Superintendencia Bancaria o de la entidad que haga sus veces.

DÉCIMA SEGUNDA: MERITO EJECUTIVO.- Este contrato presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas entre las partes. Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para el pago de las obligaciones derivadas del mismo.

DECIMA TERCERA: FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO. - En caso de muerte de EL PROPIETARIO, EL ADMINISTRADOR suspenderá la entrega de los arrendamientos hasta tanto el Juzgado ó la Notaría donde se esté tramitando la respectiva sucesión, le oficie sobre el destino de dichos valores.

DÉCIMA CUARTA: CLAUSULAS ADICIONALES.- Hace parte integral del presente contrato el Contrato de Seguro de Arrendamiento Básico, si ha sido tomado por EL PROPIETARIO.

DÉCIMA QUINTA: CLAUSULA PENAL: Por la violación total o parcial de este contrato, las partes pagarán a la otra el valor de dos (2) mensualidades de arrendamiento sin necesidad de requerimiento alguno.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato y los derechos y deberes que de él emanan podrán cederse por EL ADMINISTRADOR, sin la autorización expresa y escrita de EL PROPIETARIO, siempre y cuando, se haga a personas que cuentan con matrícula de arrendador otorgada por la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público.

DÉCIMA SÉPTIMA: COMPROMISORIA: Cualquier diferencia que surja con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato o directa o indirectamente relacionada con el mismo y, en general, con ocasión o en relación con cualquier relación jurídica derivada de él o de la presente cláusula compromisoria, cuya resolución la ley no reserve exclusivamente a las autoridades judiciales, podrá ser sometida a un tribunal de arbitramento que decidirá en derecho de conformidad con las leyes colombianas en un plazo no mayor a tres (3) meses, contado a partir de la primera audiencia de trámite. Los gastos que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. No se adelantaran por este medio los procesos ejecutivos.

PARÁGRAFO: No obstante, las partes de común acuerdo, podrán decidir acudir a un centro de conciliación y arbitramento.

DÉCIMA OCTAVA: INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA: La inspección, control y vigilancia del presente contrato de administración de inmueble destinado a vivienda urbana la ejercerá La Secretaria de Control Urbano y Espacio Público- en los términos de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

DÉCIMA NOVENA: DERECHOS FISCALES: El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del presente contrato o de sus prorrogas correrá por cuenta de EL PROPIETARIO.

VIGÉSIMA: FORMALIDADES: El presente contrato se suscribirá en el número de originales con destino a cada uno de las partes.

VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIÓN: Para efectos judiciales y extra judiciales las partes se notificarán en las siguientes direcciones:

ADMINISTRADOR:

EL PROPIETARIO:

En caso de cambio de dirección, las partes se comprometen expresamente a informar a la otra el nuevo sitio de notificación a través del servicio postal autorizado.

VIGÉSIMA SEGUNDA: MODIFICACIONES ESCRITAS: Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente. **VIGÉSIMA TERCERA:**

DOMICILIO.- Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la Ciudad de Barranquilla. Como constancia del acuerdo de voluntades se firma el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en Barranquilla, a los () días del mes de .

EL PROPIETARIO

EL ADMINISTRADOR

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

En Barranquilla a los _____ días del mes de _____ de _____, entre _____, mayores y vecinos de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, respectivamente, en adelante denominados los ARRENDATARIOS de una parte y por la otra parte _____ sociedad domiciliada en Barranquilla, con matrícula mercantil No. _____ expedida por la Cámara de Comercio de Barranquilla; NIT _____ y matrícula de arrendador No. _____, otorgada por LA **SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO** y representada legalmente por _____, mayores y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____ en adelante denominado EL ARRENDADOR, acuerdan celebrar el presente contrato de arrendamiento de vivienda urbana, regido por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: El ARRENDADOR concede a los ARRENDATARIOS el uso y goce total del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la dirección _____ del barrio _____ con matrícula inmobiliaria No. _____, con las siguientes características: *una sala, un comedor, un garaje, una cocina, tres alcobas, dos baños, alcoba del servicio con su baño*, junto con los demás elementos que figuran en el inventario firmado por las partes, que se anexa al presente contrato y hace parte integral del mismo.

SEGUNDA: LINDEROS: El inmueble objeto de este contrato, tiene los siguientes linderos:

NORTE:

SUR:

ESTE:

OESTE:

NADIR:

CENIT:

TERCERA: RECIBO Y ESTADO: Los ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble a su satisfacción, en el estado que puntualiza el inventario firmado por las partes, que se anexa al presente contrato y hace parte integral del mismo. En ningún caso tendrán los ARRENDATARIOS derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejora ni derecho a indemnización alguna, si la realizaron sin la autorización escrita del ARRENDADOR.

CUARTO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

3.1. El ARRENDADOR se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

- 10 Entrega al o los ARRENDATARIOS en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y ponen a su disposición los siguientes servicios:

- 11 Ponen a disposición del los ARRENDATARIOS las siguientes cosas o usos conexos y adicionales convenidos:

- 12 Mantener en el inmueble los servicios, cosas y usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
- 13 Suministrar a los ARRENDATARIOS, como al codeudor o fiador, cuando sea el caso, copia del contrato de arrendamiento, en un plazo máximo de 10 días calendario a partir de la firma del mismo. Del cumplimiento de esta obligación debe quedar plena prueba.
- e) Cuando se trate de vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal, se entregará a los ARRENDATARIOS, al momento de la firma del contrato, una copia del reglamento de propiedad horizontal.
- f) Librar a los ARRENDATARIOS de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
- g) Hacer todas las reparaciones necesarias e incluso las locativas, si los hechos que las originaron provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del inmueble arrendado.
- h) Obtener autorización de los ARRENDATARIO para realizar obras y trabajo sobre el inmueble arrendado.
- i) Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía, y el período al cual corresponde el

pago.

- j) Cobrar un canon de arrendamiento por debajo del 1% del valor comercial del inmueble, siempre y cuando, no supere el doble del avalúo catastral vigente.
- k) Informar por escrito el monto del incremento del canon de arrendamiento y la fecha a partir de la cual se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante notificación personal, so pena de ser inoponible a los ARRENDATARIOS.
- l) Indemnizar a los ARRENDADORES por los perjuicios causados, imputables al ARRENDADOR.
- m) Poseer matrícula de arrendador vigente.
- n) Las demás obligaciones estipuladas en el Capítulo II del Título XXVI del libro 4 del Código Civil y la Ley 820 del 2003 y sus decretos reglamentarios.

3.2. Los ARRENDATARIOS se comprometen a cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Destinar el inmueble arrendado única y exclusivamente a vivienda urbana.
- b) Responden solidariamente por todas las obligaciones que como tales les corresponden.
- c) Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato y en el lugar convenido.
- d) Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
- e) Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales bajo su responsabilidad, sin causar la desconexión o la pérdida del servicio.
- f) Pagar las expensas comunes necesarias en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, en el término establecido en el respectivo reglamento.
- g) Realizar las reparaciones locativas sobre el inmueble.
- h) No realizar ninguna mejora, cambio y ampliaciones del inmueble, sin la autorización escrita del ARRENDADOR.
- i) Realizar oportunamente y por su propia cuenta las reparaciones imputables al mal uso que haga del inmueble o a su propia culpa.
- j) Entregar o restituir el inmueble en el estado que le fue entregado, en el inventario firmado por las partes, que se anexa al presente contrato y hace parte integral del mismo.
- k) Indemnizar al ARRENDADOR por los perjuicios causados, imputables al o los ARRENDADORES.
- l) Obtener autorización por escrito del ARRENDADOR para ceder o subarrendar el inmueble parcial o totalmente.
- m) A no guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble.
- n) Darle estricto cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal del edificio o conjunto residencial.
- o) No incurrir reiteradamente en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos.
- p) No utilizar el inmueble para la realización de actos delictivos.
- q) Las demás obligaciones estipuladas en el Capítulo III del Título XXVI del libro 4 del Código Civil y la Ley 820 del 2003 y sus decretos reglamentarios.

QUINTA: DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de _____ meses a contar del día _____ de _____ de ____, empero ante el silencio de las partes al expirar el término principal estipulado, el término se entenderá prorrogado en término indefinido.

SEXTA: CANON: El canon de arrendamiento es la suma de \$_____, suma que los ARRENDATARIOS se obligan a pagar por meses calendario anticipadamente dentro de los cinco primeros días de la respectiva mensualidad, en la oficina del ARRENDADOR o en la cuenta de corriente No. _____ del Banco _____. La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio, con posterioridad a los cinco (5) días citados, no se entenderá como ánimo de modificar esta cláusula.

PARÁGRAFO: En el evento de cambio de lugar o forma de pago del canon, el ARRENDADOR deberá notificar por escrito a los ARRENDATARIOS con mínimo treinta (30) días de anticipación.

SÉPTIMA: REAJUSTE DEL CANON: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo su mismo precio, el ARRENDADOR podrá incrementar el canon hasta una proporción que no sea superior al 100% del incremento que haya tenido el índice de precio al consumidor certificado por el DANE, en el año calendario inmediatamente anterior al que deba efectuarse el reajuste, siempre y cuando no exceder del 1% del valor comercial del inmueble y el doble del avalúo catastral vigente.

OCTAVA: INTERES DE MORA: Cuando los ARRENDATARIOS incumplieren el pago del canon mensual en la oportunidad, lugar y forma acordada, cancelarán intereses de mora diario, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, a la fecha del cobro o pago de la mora.

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble materia de arrendamiento cuenta con los servicios públicos domiciliarios de **agua, alcantarillado y aseo, gas natural, energía eléctrica, teléfono y televisión por cable**, los cuales deben ser cancelados por cuenta exclusiva de los

ARRENDATARIOS, así mismo, estos se obligan a la conservación y reparación de las instalaciones en los servicios citados y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas.

La suspensión de alguno de los servicios públicos descritos anteriormente y/o retiro del contador correspondiente, se tendrá como incumplimiento del contrato y el ARRENDADOR podrá exigir la restitución judicial del inmueble, para este evento y para exigir efectivamente el pago de la suma pendiente por servicio de reconexiones y/o reinstalaciones serán pruebas suficientes las facturas o recibos de liquidación, producida por las respectivas empresas de servicios públicos. El ARRENDADOR al momento de celebrar el contrato puede exigir a los ARRENDATARIOS una prestación de garantía o fianza con el fin de garantizar a cada empresa prestadora del servicio público domiciliario, el pago de las facturas correspondientes, esta garantía en ningún caso sin exceder el valor de los servicios públicos correspondiente al cargo fijo, de conformidad a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 del 2001, podrá prestar garantía o depósito a favor de la respectiva empresa lo cual podrá exigir las garantías o depósitos constitutivos. El ARRENDADOR podrá abstenerse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta el o los ARRENDATARIO no les haga entrega de las garantías o fianzas constituidas y éste lo puede dar por terminado dentro de un plazo de quince (15) días hábiles siguientes.

DÉCIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO: Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato de vivienda urbana.

4DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR:

11.1. El ARRENDADOR podrá dar por terminado dicho contrato ante el incumplimiento probado de una de las obligaciones del ARRENDATARIO establecidas en presente contrato, el Código Civil y la Ley 820 de 2003 y sus decretos reglamentarios.

11.2. El ARRENDADOR podrá dar por terminado dicho contrato de arrendamiento durante las prorrogas, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Comunicar por escrito dirigido a los ARRENDATARIOS a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses, indicando la fecha exacta para la terminación del contrato y manifestando que se pagará una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.
- b) Consignar a favor del o los ARRENDATARIO y a orden de la SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO, la indemnización de que trata el ítem anterior, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno nacional para tal efecto y la Secretaria allegará copia del título respectivo a los ARRENDATARIOS o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.
- c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de las mismas, así como también del nombre y dirección precisa de los ARRENDATARIOS.
- d) Si los ARRENDATARIOS cumplen con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO.

11.3. El ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prorrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al ARRENDATARIO a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

- a) Cuando el propietario o poseedor necesitare utilizarlo para su propia habitación, por un término no menor a un año.
- b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independiente 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. El ARRENDADOR deberá indemnizar al ARRENDATARIO con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

PARÁGRAFO: Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b), c), el ARRENDADOR acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de los ARRENDATARIOS 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 dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y LA SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO llegará copia del título respectivo al ARRENDATARIO o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS:

11.1. El o los ARRENDATARIOS podrán dar por terminado dicho contrato ante el incumplimiento probado de una de las obligaciones del ARRENDADOR establecidas en presente contrato, el Código Civil y la Ley 820 de 2003 y sus decretos reglamentarios.

11.2. El ARRENDATARIO podrá dar por terminado dicho contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prorrogas, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Comunicar por escrito dirigido al ARRENDATARIO a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses, indicando la fecha exacta para la terminación del contrato y manifestando que se pagará una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.
- b) Consignar a favor del ARRENDADOR y orden del Distrito de Barranquilla, la indemnización de que trata el ítem anterior, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público allegará copia del título respectivo al ARRENDADOR o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.
- c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las cusas de las misma así como también del nombre y dirección precisa de los ARRENDATARIOS.
- d) Si el ARRENDADOR cumplen con la obligación de recibir el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cumplidos estos requisitos el ARRENDADOR estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el ARRENDATARIO podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que el ARRENDADOR no reciba el inmueble, se le devolverá la indemnización consignada al o los ARRENDATARIOS.

PARÁGRAFO TERCERO: Si los ARRENDATARIOS con la aceptación del ARRENDADOR desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrán solicitar al DISTRITO, la autorización para la devolución de la suma consignada.

DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra, por el valor de dos meses de arrendamiento.

DÉCIMA CUARTA: VISITAS: Los ARRENDATARIO facultan para que funcionarios del ARRENDADOR acreditados por escrito pueden visitar el inmueble en cualquier tiempo, a fin de verificar su estado de conservación.

DÉCIMA QUINTA: CESIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato y los derechos y deberes que del emanar podrán cederse por el ARRENDADOR, sin la autorización expresa y escrita del o los ARRENDATARIOS, siempre y cuando, se haga a personas que cuentan con matrícula de arrendador.

DÉCIMA SEXTA: DAÑOS: El ARRENDADOR: no será responsable por los daños o perjuicios que puedan producirse durante la vigencia del presente contrato, por causa de fuerza mayor o caso fortuito.

DÉCIMA SEPTIMA: COMPROMISORIA: Cualquier diferencia que surja con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato o directa o indirectamente relacionada con el mismo y, en general, con ocasión o en relación con cualquier relación jurídica derivada de él o de la presente cláusula compromisoria, cuya resolución la ley no reserve exclusivamente a las autoridades judiciales, podrá ser sometida a un tribunal de arbitramento que decidirá en derecho de conformidad con las leyes colombianas en un plazo no mayor a tres (3) meses, contado a partir de la primera audiencia de trámite. Los gastos que ocasione el juicio arbitrar serán por cuenta de la parte

vencida. No se adelantaran por este medio los procesos ejecutivos.

PARÁGRAFO: No obstante, las partes de común acuerdo, podrán decidir acudir a un centro de conciliación y arbitramento.

DÉCIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO: El incumplimiento del presente contrato presta merito ejecutivo en los términos del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMA NOVENA: INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA: La inspección, control y vigilancia del presente contrato de arrendamiento de vivienda urbana la ejercerá LA SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO- en los términos del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

VIGÉSIMA: DERECHOS FISCALES: El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del presente contrato o de sus prorrogas correrá por cuenta de los ARRENDATARIOS.

VIGÉSIMA PRIMERA: FORMALIDADES: El presente contrato se suscribirá en el número de originales con destino a cada uno de los ARRENDATARIOS cuanto sean y uno para el ARRENDADOR. La firma de los ARRENDARARIOS deberá ser autenticada con reconocimiento ante notario.

VIGÉSIMA SEGUNDA: NOTIFICACIÓN: Para efectos judiciales y extra judiciales las partes se notificarán en las siguientes direcciones:

ARRENDADOR:

ARRENDATARIO 1:

ARRENDATARIO 2:

ARRENDATARIO 3:

En caso de cambio de dirección, las partes se comprometen expresamente a informar a la otra el nuevo sitio de notificación a través del servicio postal autorizado, en caso dado que no exista dicha notificación estos se darán por notificados en la dirección enunciada en el presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA: MODIFICACIONES ESCRITAS: Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente.

Se firma por las partes en tres ejemplares.

ARRENDADOR
C.C. No.

ARRENDATARIO
C.C. No.

ARRENDATARIO
C.C. No.

ARRENDATARIO
C.C. No.