

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

KASAP BIENES RAICES S.A.S., con Nit. 900.609.039-7, sometida al control de la Dirección de Urbanismo, de la secretaria de Planeación, según Art. 28 Ley 820 de 2003; con domicilio principal en la ciudad de Chia Cundinamarca, en la carrera 2 este N° 21 - 43 local 1, representada legalmente por el Señor **LEONARDO ANDRÉS PÁRAMO GONZÁLEZ**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, con domicilio en la ciudad de Chía, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con Cédula de Ciudadanía número 11.200.452 de Chía, quien obra en nombre propio y en representación de Kasap Bienes Raices S.A.S., para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, **RAMSECOMP LTDA.**, con Nit. 800.246.373-0, con dominio principal en la ciudad de Bogotá, en la carrera 67 No. 48 A - 04, representada legalmente por el señor **CARLOS ENRIQUE DAZA VARGAS**, varón, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con Cédula de ciudadanía número 79.485.876, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y en representación de Ramsecomp Ltda., y se denominará el "Arrendatario"; manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: apartamento 403, interior 10 y garaje 357, del Conjunto Residencial Huertas de Cajicá Club Residencial, localizados en la calle 3 No. 3 AE – 61, del Municipio de Cajicá, destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia (en adelante, el "Inmueble").

Segunda. – Régimen de Propiedad Horizontal: El Inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente Contrato, forma parte del Conjunto Residencial Huertas de Cajicá Club Residencial P.H., el cual se encuentra ubicado en la calle 3 No. 3 AE - 61 del Municipio de Cajicá, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Tercera. – Canon de Arrendamiento: El canon mensual es la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000 M/CTE)**, por concepto arrendamiento del inmuebles del presente contrato, que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en la cuenta corriente No. 466969998775 del Banco Davivienda, a nombre de Kasap Bienes Raices S.A.S., dentro de los primeros 5 días de cada mes. A su vez, EL ARRENDADOR expedirá un comprobante escrito en el que conste fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del canon de arrendamiento, de acuerdo al artículo 11 de la ley 820 de 2003 y numeral 4 del artículo 8 del decreto 051 de 2004.

Parágrafo primero: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado de acuerdo a lo que convengan las Partes, en todo caso sin exceder el 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior, de conformidad con el artículo 20 de la ley 820 del 2013 y el numeral 4 del artículo 8 del decreto 051 de 2004.

Parágrafo segundo: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Cuarta. – Cuota de Administración: El inmueble objeto de este contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, el ARRENDATARIO se obliga a pagar directamente al ARRENDADOR, en la cuenta corriente No. 466969998775 del Banco Davivienda, a nombre de Kasap Bienes Raices S.A.S., el valor mensual que por concepto de cuota de administración se encuentre, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo periodo, así como los reajustes e incrementos a su valor, que posteriormente sean aprobados. A la fecha de iniciación del presente contrato la aprobada por la asamblea de copropietarios, es la suma de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000 M/CTE)**.

Quinta. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 12 meses (1 año) contados a partir del 15 de enero de 2015. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al 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, conforme al artículo 6 de la ley 820 de 2003 y numeral 4 del artículo 8 del decreto 051 de 2004. Así mismo que ninguna de las Partes dentro de los tres meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

Sexta. – Obligaciones del Arrendador: Son obligaciones del arrendador, las siguientes: **(1)** Entregar al arrendatario en la fecha convenida, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. **(2)** Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. **(3)** Suministrar tanto al arrendatario como al coarrendatario(s), cuando sea el caso, copia del contrato de arrendamiento, con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de celebración del contrato. **(4)** Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. **(5)** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

Septima. – Obligaciones del Arrendatario: Son obligaciones del arrendatario: **(1)** Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el lugar convenido. **(2)** Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños 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 necesarias. **(3)** Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato. **(4)** Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes. **(5)** Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

Octava. – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara: **(1)** Recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las Partes y que forma parte integrante de este Contrato en calidad de Anexo 1. **(2)** Que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al Inmueble y que lo respetará y lo hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato.

Novena. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Se informara al arrendador el daño y este es quien realizará los arreglos, (previo acuerdo por las partes), los cuales, mediante cuenta de cobro anexando facturas debiera cancelarlos al arrendador. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. Las reparaciones indispensables para el inmueble serán a cargo de EL ARRENDADOR, lo anterior se registrará conforme el Art. 27 de la Ley 820 de 2003 y el Art. 1993 del Código Civil, así mismo los Arts, 2029 y 2030 del Código Civil.

Parágrafo: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá

lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

Décima. – Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo 1: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

Parágrafo 2: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

Parágrafo 3: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Décima Primera. – Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario, lo cual debe ser previamente acordado con el ARRENDATARIO.

Décima Segunda. - Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario: **(1)** Restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo encontró, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo. **(2)** Entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio contractual del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Décima Tercera. – Renuncia: El Arrendatario declara que: **(1)** No ha tenido ni tiene posesión del Inmueble. **(2)** Que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Cuarta. – Cesión : Ninguna de las partes intervinientes en este contrato de promesa, podrá ceder parcial o totalmente sus derechos u obligaciones derivadas del presente contrato, sin contar con expreso consentimiento escrito de la otra.

Décima Quinta. – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: **(1)** Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. **(2)** Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la cláusula penal pactada por incumplimiento de este Contrato.

Décima Sexta. - Terminación por parte del arrendador: Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: **(1)** La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. **(2)** La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. **(3)** El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador. **(4)** La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. **(5)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. **(6)** La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

Décima Séptima. - Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: **(1)** La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario. **(2)** La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. **(3)** El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

Décima Octava. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Novena. – Línea(s) Telefónica(s): El Inmueble se entrega en arrendamiento sin línea(s) telefónica(s). El costo del servicio así como el acceso y uso de otras redes de telecomunicaciones, será asumido en su totalidad por el Arrendatario y bajo su responsabilidad.

Parágrafo: El Arrendatario solo podrá instalar en el Inmueble la línea telefónica que trata esta Cláusula, con la aprobación previa y escrita del Arrendador.

Vigésima. – Merito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de los siguientes ítems y para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago: **(1)** Los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario. **(2)** La cláusula penal que se cause por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato. **(3)** Las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Vigésima Primera. – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prorrogas, mediante preaviso escrito, dado al Arrendatario con tres (3) meses de anticipación SIN INDEMNIZACION, o si el arrendatario da por finalizada la relación tenencial, unilateralmente, dentro del término inicial del contrato o durante su prórroga, es decir, en cualquier tiempo, precisando el hecho a su arrendador, con una antelación de tres (3) meses e indicando en él, la fecha de restitución y ofreciendo una indemnización por el valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente para la fecha del preaviso, en cumplimiento a los Artículos 21 al 28 de la Ley 820 de 2003.

Vigésima Segunda. – Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento de cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

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

Vigésima Cuarta. – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con acompañamiento de la autoridad competente, de acuerdo con el artículo 232 del Código de Policía, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Vigésima Quinta: - Domicilio Contractual: Las partes contratantes dejan previsto el lugar para el envío de la correspondencia o comunicaciones relacionadas con este contrato, de conformidad con lo estipulado, así:

Arrendador: las recibirá en Chía, en la Carrera 2 este No. 21 – 43, Local No. 1.

Arrendatario: Las recibirá en Carrera 67 No. 48 A – 04 de Bogotá

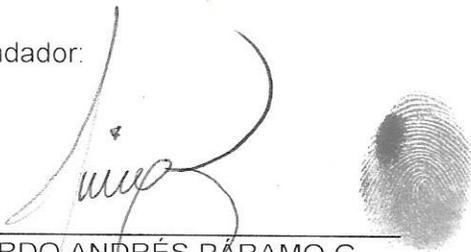
Vigésima Sexta. – Coarrendatarios: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatario a DAVID ALBERTO DAZA MORENO, varón, de nacionalidad colombiana, con domicilio en Cajicá, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.070.015.330 de Bogotá, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio y quien declara que se obliga de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.

Vigésima Séptima: Modificaciones al Contrato, solemnidad. – Toda modificación, adición u otrosí que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato deberá constar siempre por escrito para que tengan validez, de igual forma estos deberán ser suscritos por cada una de las partes vinculadas en la relación arrendaticia.

Las Propietarias del inmueble son Bertha Falla Muñoz y María Camila Caceres Falla, con domicilio en la ciudad de Bogotá, El cual no se encuentra con ninguna afectación comercial.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en el municipio de Chía, el día treinta de julio de 2014, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Arrendador:



LEONARDO ANDRÉS PÁRAMO G.
C.C. No. 11.200.452 de Chía
Representante Legal
KASAP BIENES RAICES S.A.S.
Nit. 900.609.039-7

El Arrendatario



CARLOS ENRIQUE DAZA VARGAS
C.C. No. 79.485.876 de Bogotá
Representante Legal
RAMSECOMP LTDA.
Nit: 800.246.373-0

El Coarrendatario



DAVID ALBERTO DAZA MORENO
C.C. No. 1.070.015.330 de Bogotá

