

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA



Lugar y fecha del contrato: Valledupar, 22 de Julio de 2019

ARRENDADOR: BETTY LEONOR BENJUMEA DIAZ

Identificación: NIT: C.C Otro , 27002005, Nacionalidad: COLOMBIANO

Dirección: Cll 19 N 13 60 Barrio Gaitan

Teléfono: 3157754987

ARRENDATARIO: ROBERTO DAZA URBINA

Identificación: NIT: C.C Otro , 8283005 Nacionalidad: COLOMBIANA

Teléfono: 3157396772

Tipo de Contrato: Arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda

CLAUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Primera.- Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Predio Urbano - Apartamento situado en la calle 19 n 13 60 apto 201,

Segunda.- Canon de arrendamiento y forma de pago: El arrendatario se obliga a pagar como canon de arrendamiento mensual la suma de \$ 600.000, (SEISCIENTOS MIL PESOS), esta suma se pagará anticipadamente al arrendador o a su orden, en las oficinas del Arrendador ubicadas en la Cll 19 n 13-60 El gaitan, o en el lugar que establezca el arrendador, dentro de los primeros 8 días de cada mes. El canon de arrendamiento se reajustará anualmente en la proporción máxima que autorice el gobierno, teniendo en cuenta que no se podrá exceder del uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble y este valor no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon

Tercera.- Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de SEIS meses contados a partir del 22 DE JULIO DE 2019. No obstante lo anterior, El contrato de arrendamiento 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 y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta estipulados en este contrato, si 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. Parágrafo: No tendrán lugar a indemnización si el aviso de la terminación por parte del arrendatario se refiere al termino estipulado en el contrato.

Cuarta.- Destinación: El inmueble objeto de este contrato será destinado exclusivamente por el arrendatario para vivienda familiar, no pudiendo darle otra destinación sin el consentimiento expreso del arrendador. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar, transferir su tenencia 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. Para los efectos legales esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral tres del artículo 528 del código del comercio de tal suerte y la responsabilidad de los arrendatarios no cesaran con la enajenación en el registro mercantil. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Quinta.- Recibo y estado. - El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta (Anexo 1.), el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario, a la terminación del contrato, deberá devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos.



Sexta.- 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. **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..

Séptima.- 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. **parágrafo 1:** El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del contrato y por ende es una causal para la terminación de este. **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 (acueducto, electricidad, alcantarillado, aseo y teléfono) 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.

Octava.- Exigencias de prestación de garantías o fianzas. El pago de los servicios públicos corresponde al arrendatario, de esta manera el arrendador no será solidario en el pago de las facturas y el inmueble dejará de estar afecto a las obligaciones del pago de estas. El arrendador exige al arrendatario la presentación de las garantías a favor de cada una de las empresas de servicios públicos domiciliarios, según lo estipulado en el artículo 15 de la ley 820 y el decreto 3130 de 2003, con el fin de garantizar el pago de las facturas correspondientes. Dicha garantía o depósito corresponde a \$300.000 (trescientos mil pesos). **Parágrafo 1:** Prestadas las garantías o depósitos a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, el arrendador denunciará ante la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos. **parágrafo 2:** El arrendador se abstendrá de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta tanto el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas constituidas. El arrendador dará por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

Novena.- Obligaciones de las partes. – Son obligaciones del arrendador, las contenidas en el artículo 8 de la ley 820 de 2003. Son obligaciones del arrendatario las contenidas en el artículo 9 de la ley 820 de 2003 y el libro 4 del código civil.

Décima.- Terminación del contrato.- Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del Arrendador las previstas por el artículo 22 de la ley 820 de 2003; y por parte del Arrendatario las consagradas en el artículo 24 de la misma ley. **Parágrafo.** – No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato (L. 820/2003, Art. 21).

Décima primera Preaviso.- El Arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante preaviso dado al Arrendatario con tres meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley 820/2003, art. 23. Cumplidas estas condiciones El Arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, El Arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

Décimo segunda.- 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 triple del valor mensual del arrendamiento que esté vigente al momento que tal incumplimiento se presente a título de pena sin menos cabo de la obligación principal y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta obligación.

Décimo Tercera.- Gastos. Los gastos que cause este instrumento estarán a cargo de los arrendatarios, incluyendo el impuesto de timbre.



Décimo Cuarta.- Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato. La cesión no producirá efectos mientras no se dé la notificación por correo certificado.

Décimo Quinta.- Solidaridad: Los arrendatarios se obligan en este contrato en forma solidaria para todos los efectos.

Décimo Sexta.- 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 (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) 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; 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. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décimo Séptima.- Abandono: 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 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.

Décimo Octava.- Interés por mora: Los arrendatarios pagarán al arrendador un interés por retardo correspondiente al interés moratorio vigente mensual, sobre el valor del canon de arrendamiento dejado de pagar o de cualquier suma de dinero que por cualquier concepto resultaren a deber al arrendador desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de pago.

Décimo Novena.- visitas al inmueble: El arrendador o la persona que este autorice, podrá visitar el inmueble materia de arrendamiento cuando lo estime conveniente a efectos de comprobar su uso, destino, conservación y otros, sin previo aviso para ello y se hará en el termino de duración del contrato y en sus prórrogas.

Vigésima.- Venta: Los arrendatarios se comprometen a desocupar el inmueble en un término no mayor a tres meses en casa de venta del inmueble, contado a partir de la fecha en que sean notificados por el arrendador. En caso de incumplimiento, responderá por la cláusula penal, las acciones de restitución, cobre ejecutivo y perjuicios. El arrendador no será responsable de ningún incumplimiento.

Vigésima Primera.- Costas: Serán a cargo de los arrendatarios por aquellas acciones judiciales o administrativas o extrajudiciales que se instauren por culpa o incumplimiento de estos que hagan de algunas cláusulas de este contrato e igualmente reconocerán los honorarios profesionales que se generen hasta en un 15% extrajudicial y en un 25% judicialmente en donde intervenga abogado en la gestión del arrendador y las costas.

Vigésima Segunda.- El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renunciaran expresamente a los requerimientos de que tratan la ley 820 de 2003 y los artículos 2007 del código civil y 424 del código de procedimiento civil; y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

Vigésima Tercera.- Autorización: El arrendatario autoriza expresamente al arrendador y a su eventual seccionario o rogatorio para incorporar, reportar y consultar en bancos de datos la información que se relacione con este contrato que de él se derive.

Vigésima Cuarta.- Se entienden incorporadas a este contrato todas las disposiciones legales vigentes de preferencia a la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes del código civil y el código del procedimiento civil.

Vigésima Quinta.- Coarrendatarios: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatarios a:

A DE
NOTARIO
SUPERIOR
DE NOTARÍA
Y REGISTRO
REY PUE
NO TERC

REPUBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARÍA
Y REGISTRO
FERNEX PINEDA RUIZ
VALLE DEL CAUCA
VALLE DEL CAUCA

Los Coarrendatarios declaran que se obligan 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.


Cláusulas adicionales:


Vigésima Sexta.- las direcciones donde el arrendador, el arrendatario, los codeudores o fiadores recibirán las notificaciones serán las estipulas en el presente contrato. Parágrafo: cada parte se obliga a informar por escrito a la otra parte, sobre el cambio de lugar para recibir las notificaciones. Esta cláusula esta sujeta, además, a la reglamentación expresa que hace el artículo 12 de la ley 820 de 2003.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de VALLEDUPAR el día 22 de julio de 2019, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

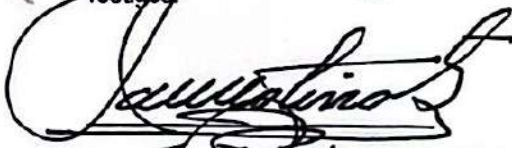
El Arrendador

El Arrendatario


c.c 27'002 005


c.c 2.283.005

Testigos


c.c 2.764.925

c.c



Valledupar, 26 de octubre de 2022

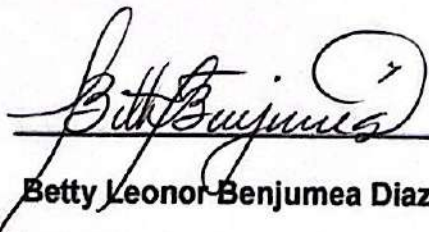
Señor
Roberto Daza Urbina
Ciudad

Ref: Terminación de contrato de arrendamiento

Por medio de la presente y haciendo uso de la facultad que confiere el artículo 22, de la ley 820 de 2003, manifiesto amablemente que he decidido terminar de manera unilateral el contrato de arrendamiento que celebramos en fecha 22 de julio de 2019, con vigencia inicial de seis meses, ya expirados, respecto del bien inmueble de vivienda urbana ubicado en la Calle 19 #13- 60 Apartamento 201, barrio Gaitán.

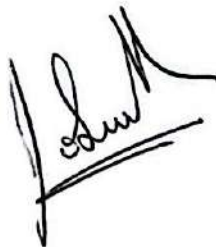
Como consecuencia, el contrato cesará el día 26 de enero de 2023, respetando los 3 meses de pre-aviso establecidos por la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Cordialmente,



Betty Leonor Benjumea Diaz

C.C. 27.002.005



Valledupar, Marzo de 2024.

Señor

ROBERTO DAZA URBINA

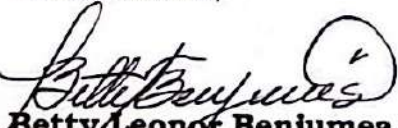
Calle 19 No.13-60 apartamento 201 Barrio Gaitán

Asunto: Terminación del contrato de arrendamiento.

Por medio de la presente nota le comunico que en virtud de la facultad que me concede el literal "d" del numeral 8 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, he decidido unilateralmente no renovar el contrato de arrendamiento celebrado entre nosotros desde el día 22 de julio de 2019 con vigencia inicial de seis (6) meses, que se fue prorrogando automáticamente por el mismo tiempo inicial, sobre el inmueble de vivienda urbana ubicado en la Calle 19 No.13-60 apartamento 201 Barrio Gaitán.

Por lo anterior, el comunico que el contrato finalizara el día 22 del mes de julio del presente año, dando cumplimiento a los tres (3) meses de plazo indicado en el numeral 8 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, y deberá entregarse en dicha fecha el inmueble a paz y salvo, en las mismas condiciones que fue entregado.

Cordialmente,



Betty Leonor Benjumea Díaz.

cc. 27.002.005

NIC: 5320144

Datos del Usuario y/o Suscriptor

Titular de pago SRA BENJUEA DIAZ BETTY LEONOR	Dirección de suministro CL 19 13-60 LA GRANJA VALLEDUPAR
Usuario o suscriptor SRA BENJUEA DIAZ BETTY LEONOR	Dirección de Envío CL 19 13-60 LA GRANJA VALLEDUPAR
Estrato/Clasificación Resid. Estrato 3 E.Caribe	



Total a pagar mes: \$ 245.780
Total documento por pagar: \$ 245.780
Fecha pago oportuno: 17/06/2024
Suspensión a partir de: 18/06/2024
No. Facturas vencidas: 0
Saldo anterior: \$ 0
Fecha emisión: 06/06/2024
Factura No.: 31102406017066
ID. de Cobros: 5320144280 - B1

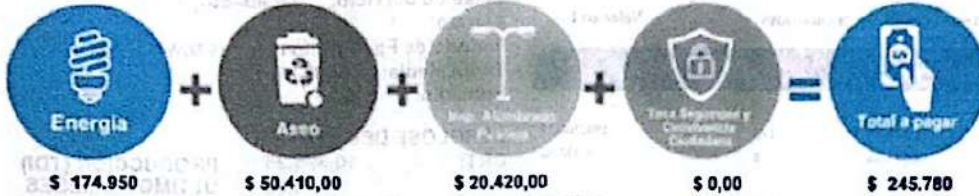
Resumen facturación mes

Periodo facturado

06/05/2024 - 06/06/2024

Energía

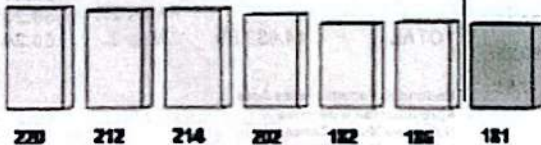
Otras Entidades



Para mayor información consulta www.afinia.com.co

Consumo de los últimos 6 meses (kWh)

Periodo actual año



Promedio Consumo Diario (kWh): 6,57

Información regulatoria

Opción tarifaria: Caribemar - AFINIA adoptó las disposiciones de la Res. CREG 101 028 de 2023, que ajusta el cálculo del cargo de comercialización en la fórmula tarifaria general. Esto posibilita la recuperación de saldos acumulados por la opción tarifaria hasta noviembre de 2023, mediante la variable "COT" calculada según la Circular CREG 094 de 2023. Esta medida favorece la recuperación de saldos, contribuyendo a la continuidad operativa de los comercializadores y protege los intereses de los usuarios, ya que asegura condiciones estables para la prestación del servicio.
Calidad del servicio: En virtud del régimen transitorio aplicable al mercado de la Región Caribe durante el 2020 los usuarios serán compensados por el incumplimiento en los indicadores de calidad individual por parte del prestador del servicio según lo establecido en el capítulo 11 del anexo general de la Resolución CREG 097/2006, (Res. CREG 010/2020 Artículo 17)

El no pago oportuno de la factura, dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en está. Contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la empresa y en subsidio el de apelación ante la SSPD, dentro de los cinco días siguientes al recibo de esta factura. En caso de padecer una situación de vulnerabilidad que pueda afectar sus derechos fundamentales con ocasión de la suspensión deberá acreditarlo antes de la fecha de suspensión.



¿Buscando una solución para el pago de tu factura de la luz?

Llegó



Un plan irresistible ajustado a tu bolsillo.

Tú decides cómo pagar.

¿Qué esperas? Inscríbete en nuestro Asistente Virtual Ailix

☎ 304 243 3322

Selecciona la opción PagoFácil y sigue las instrucciones.

afinia
Grupo-epm

Para consultas sobre su facturación llame a nuestra línea AFINIA 115

NIC (Referencia de Pago): 5320144

Forma de pago: Efectivo y Tarjeta de Débito
Favor no colocar sellos sobre el código de barras

N° de documentos vencidos	Total documentos por pagar
0	\$ 245.780

5320144280 SRA BENJUEA DIAZ BETTY LEONOR
Somos grandes contribuyentes según resolución No 001091 del 30 de junio de 2011. Somos agentes de retención de impuesto a las ventas. Somos autorretenedores del impuesto sobre la renta, según decreto 2201 de diciembre 30 de 2016, abstenerse de practicar retención a título de impuesto de renta sobre el servicio de energía. Esta factura presta mérito ejecutivo, art 150 ley 142 de 1994. Para todos los efectos el presente documento se denominará "Documento equivalente a la factura de servicios públicos" de conformidad con lo establecido en el decreto reglamentario 1425 de 2016 y guarda los mismos efectos de la factura de servicios públicos contemplada en el capítulo VI de la ley 142 de 1994, resolución No 001091 del 30 de junio de 2011. Somos agentes de retención de impuesto a las ventas. 000000000004731 - 3110 - 0037 - 1719 - 003020

Fecha de pago oportuno	Total a pagar mes
17/06/2024	\$ 245.780



Representante Legal
[Signature]
Jenny Jara Obregón

