



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
PARA VIVIENDA URBANA**

**FCC-08**

Versión:16D

Fecha de aprobación:  
01/04/2021

Página 1 de 6

No. 15718 / 25283

**LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO:**  
**ARRENDADOR:**

Cali, 7 de Marzo de 2024  
**SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC.**  
**S.A.S. NIT. 805.000.082-4**  
**APODERADO ESPECIAL**  
**JOHANNA PATRICIA QUIÑONES GRAJALES**  
**C.C. 1.130.640.950 DE CALI**  
**MATRICULA DE ARRENDADOR No. 009-04**

**ARRENDATARIO:**

**BRAVO MEJIA KIMBERLY DENNISE**  
**C.C.#1085318523**

**CONDICIONES GENERALES**

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

**SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La nomenclatura física a que corresponde es la **CL 20 N° 101A-37 APTO 117 TORRE 5 C.R. MIRADOR DE TERRAZAS BARRIO CIUDAD JARDIN EN LA CIUDAD DE CALI**

**TERCERA: DESTINACIÓN:** El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **VIVIENDA URBANA.**

**CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** **UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS(\$1.767.000.00)MCTE,** pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de vigencia del presente contrato de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

**QUINTA: INCREMENTOS DEL PRECIO:** Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en lo máximo legal permitido. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

**SEXTA: LUGAR PARA EL PAGO:** Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento mediante el trámite señalado en la página Web del ARRENDADOR que es la siguiente: [www.bienco.com.co](http://www.bienco.com.co) EL ARRENDATARIO declara expresamente que ha recibido instrucciones claras del proceso de pago que se hará mediante un CUPÓN DE PAGO y se hará directamente en las Instituciones Financieras señaladas en dicho CUPÓN. Como quiera que el trámite del pago es automático mediante gestión directa del ARRENDATARIO en la página Web, EL ARRENDATARIO declara que en ningún caso se presentará negativa del ARRENDADOR en recibir y por ese motivo no acudirá al pago por consignación ante el BANCO AGRARIO.

**SÉPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO:** DOCE meses que comienzan a partir del **8/03/2024**

... **Contrato de Arrendamiento**  
Con **BRAVO MEJIA KIMBERLY DENNISE**



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
PARA VIVIENDA URBANA**

**FCC-08**

Versión: 16D

Fecha de aprobación:  
01/04/2021

Página 2 de 6

**OCTAVA: 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 y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula quinta y autorizados en la Ley 820 de 2003.

**NOVENA: SERVICIOS:** Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: Alcantarillado, Acueducto, Recolección de basuras (Cliente Emcali 46714239) Energía (Cliente Emcali 46714239) Alumbrado público, Gas (GDO 1503277).

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 éstos tuvieron en su poder el inmueble. A cargo del arrendador estarán los siguientes servicios: **NINGUNO.**

**DÉCIMA: COSAS O USOS CONEXOS:** Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: PARQUEADERO N° 71.

**UNDÉCIMA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** Se obliga también al arrendatario a cancelar al arrendador la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$333.000.00) M/CTE,** por concepto de cuota mensual de administración y los demás servicios prestados por la Administración al Conjunto y a cargo del Propietario del Inmueble con excepción de las cuotas extraordinarias, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de vigencia del presente contrato de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente a partir del día que la asamblea de copropietarios de la unidad modifique la cuota de sostenimiento según lo previsto en la ley 675 de 2001. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

**DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de dos o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.

Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el incumplimiento del contrato obedezca a una mora en el pago de cánones de arrendamiento y esta mora no supere el mes en que se causa, el ARRENDADOR permitirá al arrendatario pagar el canon en las fechas en que a continuación se indican, cobrando única y exclusivamente, y a título de penalidad por dicho incumplimiento una porción de la pactada en esta cláusula, en el porcentaje y hasta las fechas que a continuación se indican:

**12.1.** Si el pago se hace entre el día sexto (6) y el día quince (15) de retardo se obliga a cancelar a título de porción de la penalidad el Cinco por ciento (5%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

**FCC-08**

Versión:16D

Fecha de aprobación:  
01/04/2021

Página 3 de 6

**12.2.** Si el pago se hace entre el día dieciséis (16) y el día veintiocho (28) de retardo se obliga a cancelar a título porción de la penalidad el Diez por ciento (10%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

**12.3.** Si el pago se hace entre el día veintinueve (29) y el último día de la mensualidad de retardo se obliga a cancelar a título de sanción el Quince por ciento (15%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

**12.4.** Pasado el último día de la respectiva mensualidad sin que **EL ARRENDATARIO** hubiere realizado el pago del canon de arrendamiento directamente al arrendador o a su orden en los términos del presente contrato, el pago debe realizarse directamente en la Afianzadora y/o Aseguradora o a través del abogado que indique **EL ARRENDADOR** y se causará la CLAUSULA PENAL establecida en la CLAUSULA DOCE equivalentes al triple del precio mensual del arrendamiento.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Es claro para las partes y en especial para el arrendador que:

1. Este plazo de cancelar por fuera de los 5 primeros días de cada mes no configura una aceptación o purga de la mora, como tampoco la voluntad de modificar el contrato en lo que, al plazo oportuno para el pago, hace referencia.
2. Se entiende que el pago retardado dentro del mes si es reiterativo obedece a incumplimientos diferentes y en consecuencia las porciones de penalidad que se cobran no se acumulan a la totalidad de la cláusula penal pactada.
3. El mayor valor que se cobró a título de porción de la penalidad, no constituye cobro de interés alguno, pues no se está frente a una relación de mutuo o interés, simplemente esta posibilidad de pagar excepcionalmente por fuera del plazo inicial pactado, se otorga como un beneficio al arrendatario que por cualquier circunstancia ajena a su voluntad de manera excepcional no pudo cancelar dentro de los cinco días a que hace referencia la cláusula que hace referencia al pago del canon de arrendamiento”.

**DÉCIMA TERCERA: ESPACIOS EN BLANCO:** El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco.

**DÉCIMA CUARTA: REQUERIMIENTOS:** El arrendatario y los deudores solidarios que al final del contrato se citan renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 428 del C.G.P. Relativos a la constitución en mora.

**DÉCIMA QUINTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA:** 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 tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento sólo se aceptará con previo pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

**DÉCIMA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN** A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que 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 de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

**FCC-08**

Versión: 16D

Fecha de aprobación:  
01/04/2021

Página 4 de 6

la desconexión o pérdida del servicio. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

**DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN DE LOS DERECHOS:** Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a estos se comunique.

**DÉCIMA OCTAVA: RECIBO Y ESTADO:** El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del mismo, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo al deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

**PARÁGRAFO:** El inmueble deberá ser entregado resanado y pintado con pintura de primera calidad y en el color existente en que se recibió al inicio del contrato.

**DÉCIMA NOVENA: MEJORAS:** No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia 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.

**VIGÉSIMA: GASTOS:** Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, o de cualquier otra naturaleza imputable al contrato, corresponden al arrendatario.

**VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA:** Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia ni cambiar su destinación o uso. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del Artículo 528 del Código del 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.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

**VIGÉSIMA TERCERA: AUTORIZACIÓN:** El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente 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.

**VIGÉSIMA CUARTA: DEUDORES SOLIDARIOS: - NO APLICA**



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

**FCC-08**

Versión: 16D

Fecha de aprobación:  
01/04/2021

Página 5 de 6

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 término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: arrendamientos, servicios públicos, Indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas 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 la 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 **BRAVO MEJIA KIMBERLY DENNISE**, y sus respectivos causa habientes. Todo lo anterior sin perjuicio que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer 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.

**VIGÉSIMA QUINTA: CESIÓN DEL CONTRATO:** Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por correo certificado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

**VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN PARA USO DE DATOS PERSONALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A SUSCRIBIR CON SPA INC. S.A.S.:** En cumplimiento de la política de calidad y de manejo de datos personales, de SPA INC. S.A.S., disponible para su consulta en nuestra página WEB [www.spagrupoimobiliario.com](http://www.spagrupoimobiliario.com), los datos de carácter personal que usted suministre a SPA INC. S.A.S. serán objeto de tratamiento en los términos de la Ley 1581 de 2012, y de las normas que en adelante la reglamenten, modifiquen y complementen. SPA INC. S.A.S. se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones que se tienen en esta materia.

Sus datos personales serán incorporados en nuestras bases de datos con las finalidades que se determinan a continuación:

- 26.1. Tramitar su vinculación como PROPIETARIO, ARRENDATARIO Y/O DEUDOR SOLIDARIO.
- 26.2. Para el envío de correos electrónicos y otros medios electrónicos equivalentes, de productos y servicios que SPA INC. S.A.S. determine puedan ser de su interés.
- 26.3. Envío de toda información relacionada con el contrato de ARRENDAMIENTO suscrito.
- 26.4. Para efectuar las notificaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, relacionados con fechas de vencimiento del contrato, incrementos en canon de arrendamiento, respuesta a solicitudes, peticiones o requerimientos que Ud. realice en desarrollo del contrato de ARRENDAMIENTO.

Para ejercer los derechos de actualización, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales, podrá dirigirse por correo electrónico a [datospersonales@spagrupoimobiliario.com](mailto:datospersonales@spagrupoimobiliario.com) estableciendo como asunto el siguiente enunciado: DERECHO DE HABEAS DATA o de igual forma podrá dirigir su solicitud o reclamo a la siguiente dirección: AV. 5A Norte No. 22 N-28 Cali-Valle, teléfono 3208899956.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL ARRENDATARIO PARA ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** En cumplimiento de las normas legales vigentes el

... *Contrato de Arrendamiento*  
Con **BRAVO MEJIA KIMBERLY DENNISE**



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
PARA VIVIENDA URBANA**

**FCC-08**

Versión: 16D

Fecha de aprobación:  
01/04/2021

Página 6 de 6

arrendatario autoriza al arrendador para que una copia del contrato de arrendamiento le sea entregado en DOCUMENTO ELECTRÓNICO al correo electrónico que ha señalado en la SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO o mediante MENSAJE DE TEXTO al WhatsApp a el teléfono celular que se ha suministrado para recibir información.

**VIGÉSIMA OCTAVA: MANIFESTACION DE VOLUNTAD DE LOS ARRENDATARIOS Y DEUDORES:** Conforme a las normas legales vigentes en Colombia, los arrendatarios y deudores solidarios del presente contrato aceptamos que nuestra manifestación de voluntad al suscribir este contrato de arrendamiento se vea reflejada o bien suscribiendo el contrato de arrendamiento en forma directa y personal en presencia de funcionarios de la Inmobiliaria o acudiendo a una Notaría de la ciudad para autenticar nuestras firmas o igualmente aceptando que la INMOBILIARIA acuda al sistema **Signio**, que permite expresar nuestra voluntad de aceptar los términos del contrato mediante la firma digital conforme al procedimiento establecido por la sociedad SPA INC. S.A.S. que es el de enviar el contrato a nuestro correo electrónico y previa respuesta a preguntas que nos formule el sistema para verificar que somos las personas que vamos a suscribir el contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA: FIRMA DIGITALIZADA:** Se aclara y se conviene por las partes que intervienen en la redacción de este contrato que, en el evento en que el mismo sea firmado de manera digitalizada, lo harán en las condiciones en que actúan y que detalladamente se indican en el acápite de identificación de las partes; igualmente se aclara que cuando una parte actúe simultáneamente a título personal y en nombre y representación de una compañía, bastará con una sola firma digitalizada en el respectivo acápite de firmas del contrato, sin que por ello se afecte la validez del documento y la calidad en que actúa quien firma de manera digitalizada. Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento a cabalidad de lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012 y los estándares internacionales de firma.

**TRIGÉSIMA: NOTIFICACIÓN PARA EFECTOS TRIBUTARIOS:** Para efectos tributarios notificamos que SPA INC. S.A.S. actúa como mandatario de **ALBORNOZ SAA ADRIANA**, identificado(s) con C.C **31587623**, quien es el beneficiario del pago y de las retenciones tributarias que se le apliquen por parte del arrendatario.

**\*\* FIN DEL CLAUSULADO \*\***