|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERSONA**  **JURÍDICA** | Razón Social: | | | Nit: |
| Representante Legal: | | | Documento de identidad |
| Dirección de notificación: | | | |
| Teléfono: e-mail: | | | |
|  | | | | |
| **PERSONA NATURAL** | Nombres: | Apellidos: | | Documento de identidad |
| Nombre del establecimiento de comercio, dedicado a la actividad inmobiliaria y del cual es propietario: | | | |
| Dirección de notificación: | | Teléfono:  e-mail : | |
|  | | | | |
| **Acepto SI**  **NO** que se me envíen comunicaciones al siguiente correo electrónico: | | | | |
|  | | | | |
| **DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR ESTA SOLICITUD**   * 1. Copia del modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana. * 2. Copia del modelo de contrato de administración de inmuebles para dar en arrendamiento. * 3. Certificado de Registro Mercantil, en el caso de personas naturales o Certificado de Existencia y Representación Legal, cuando se trate de personas jurídicas, expedidos por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a dos (2) meses.   Conforme lo dispuesto en el parágrafo del artículo 37 de la Resolución 927 de 2021, el registro mercantil o el certificado de existencia y representación legal deberán contener por lo menos una dirección de notificación en la ciudad de Bogotá. | | | | |
|  | | | | |
| **FIRMA Y MANIFESTACIÓN DE CONOCIMIENTO**  Al firmar la siguiente solicitud, manifiesto que tengo claro lo siguiente:  **(Señale cada una de las casillas de verificación)**   * 1. Que una vez obtenga la matrícula como arrendador, **estoy obligado a presentar hasta el veinte (20) del mes de marzo de cada año, un informe sobre el desarrollo de la actividad con corte al 31 de Diciembre del año inmediatamente anterior**, * 2. Que una vez matriculado, **estoy en la obligación legal de reportar cualquier cambio** en la información aquí aportada, dentro de los quince (15) días siguientes a la ocurrencia del hecho. (Ver parágrafo 2, Art. 2, Decreto 51 de 2004). * 3. Que **debo cumplir con las obligaciones** derivadas del ejercicio de la actividad de administración y de arrendamiento, conforme a las normas que regulan la materia.  |  |  | | --- | --- | | 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 Política)  Firma del  Solicitante:  Nombre:  Cédula: | Firma del  Funcionario:  Nombre: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Cédula: |  * 4. Que una vez suspenda el desarrollo de la actividad, **puedo cancelar la matrícula** que se me haya otorgado, pues mientras permanezca vigente debo cumplir con las obligaciones que de ella se derivan.       **ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  A continuación, se enuncia el contenido mínimo que ha de tenerse en cuenta en los contratos de arrendamiento:   * Indicar el nombre de la persona natural o jurídica que está solicitando la matrícula, así mismo se debe indicar que el arrendador está sometido al control de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat   Fundamento Legal: artículo 28 de la Ley 820 de 2003.   * Indicar en el contrato el número de matrícula de arrendador, dejando el espacio para el número que se le asigne   Fundamento Legal: artículo 31 de la Ley 820 de 2003 y el numeral 3) del artículo 8 del Decreto 051 de 2004.   * Incluir que el inmueble y/o habitación objeto del contrato es exclusivamente para uso de vivienda   Fundamento Legal: artículos 1 y 28 de la Ley 820 de 2003.   * Establecer el precio y forma de pago, asimismo se debe indicar si se incluye el valor de la administración en el precio.   Fundamento Legal: literal d) del artículo 3 de la Ley 820 de 2003 y el numeral 4) del artículo 8 del Decreto 051 de 2004.   * Relacionar el inventario de los servicios, cosas o usos conexos o adicionales, con que se entregará el inmueble.   Fundamento Legal: literal e) del artículo 3 de la Ley 820 de 2003 y el numeral 2 del artículo 8 del Decreto 051 de 2004.   * Designar la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.   Fundamento Legal: literal g) del artículo 3º de la Ley 820 de 2003 y el numeral 4) del #Artículo 8º del Decreto 051 de 2004.   * Indicar que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana 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 autorizados en la ley.   Fundamento Legal: artículo 6°de la Ley 820 de 2003 y el numeral 4) del artículo 8° del Decreto 051 de 2004.   * Determinar tanto las obligaciones del arrendador como las del arrendatario, de conformidad con lo establecido en los artículo 8 y 9 de la Ley 820 de 2003 y los Capítulos II y III del título XXXVI del Código Civil, especialmente indicar que el arrendador debe suministrar tanto al arrendatario como al codeudor copia del contrato con firmas originales, en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato, asimismo indicar que el arrendador se obliga a entregar al arrendatario una copia del reglamento de propiedad horizontal, tal como lo estipula el artículo 8° de la Ley 820 de 2003 cuando se trate de una copropiedad. * Estipular que el arrendador se obliga a expedir comprobante escrito del pago en el que conste fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del canon de arrendamiento.   Fundamento Legal: artículo 11 de la Ley 820 de 2003 y el numeral 4) del artículo 8 del Decreto 051 de 2004.   * Señalar que conforme lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, están prohibidos los incrementos automáticos, asimismo indicar que el canon de arrendamiento se incrementará cada doce meses, en una   no superior al cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior.  El aumento deberá ser informado conforme lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, remitiendo comunicación informando los incrementos.  Fundamento Legal: artículo 20 de la Ley 820 de 2003 y el numeral 4) del artículo 8 del Decreto 051 de 2004.   * En el evento en que se indique el procedimiento por el abandono y la restitución del inmueble arrendado, este se deberá efectuar a través del proceso de restitución de inmueble arrendado, en la jurisdicción ordinaria ante juez competente de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, NO con la comparecencia de dos (2) testigos. * Señalar que si se faculta al arrendador para visitar el inmueble, el ingreso debe ser previamente autorizado por parte del arrendatario. * Indicar la dirección donde se recibirán notificaciones tanto por parte del arrendador como del arrendatario.   Fundamento Legal: artículo 12 de la Ley 820 de 2003.   * Estipular que los cobros por concepto de pago de honorarios de abogado y en general los gastos de cobranza judicial y extra judicial deben soportarse con las facturas de pago. Lo anterior como quiera que cualquier gasto a cargo del arrendador que se pretenda cobrar al Arrendatario debe soportarse con la entrega de las respectivas facturas.   Fundamento Legal: numeral 2 del artículo 8 del Decreto 051 de 2004.  **LO QUE NO SE DEBE INCLUIR EN EL CONTRATO**   * Renuncia a requerimientos, y redactarla de forma tal que esta sea aplicable también al arrendador, con el fin de que esta cláusula quede estipulada en forma bilateral, así mismo con el objeto de evitar que en el contrato se plasmen cláusulas de carácter exorbitante. Lo anterior tiene su fundamento legal en el artículo 1496 del Código Civil. * No se debe indicar que el arrendatario o el deudor solidario han recibido las copias sendas del contrato, en atención a que el documento no se ha rubricado y por lo tanto no es viable asegurar un hecho futuro hasta su cumplimiento, por lo tanto y en atención al artículo 8 de la Ley 820 de 2003, se le otorgara al arrendador el termino allí descrito para hacer la entrega de las copias contractuales. * No incluir el cobro del impuesto de timbre, pues este aplica solo para contratos de mayor cuantía de conformidad con el artículo 519 del Estatuto Tributario. * Evitar incluir gastos contractuales a cargo del arrendatario, toda vez que en la normatividad que regula el contrato de arrendamiento no se consagran estos gastos a cargo del arrendatario, los únicos gastos que se pueden causar serian por papelería, fotocopias o autenticaciones y deben ser pagados en igual proporción por las partes. * No se deben incluir cláusulas relacionadas con la exigencia depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, las cuales se encuentran prohibidas.   Fundamento Legal: artículo 16 de la Ley 820 de 2003 y numeral 4) del artículo 8 del Decreto 051/04.  **ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**  A continuación, se enuncia el contenido mínimo que ha de tenerse en cuenta en el contrato de administración:   * Indicar en el enunciado del contrato el número de matrícula de arrendador, dejando el espacio para el número que se le asigne, lo anterior tiene su sustento legal en el Artículo 31 de la Ley 820/03 y el Numeral 3) Artículo 8º del Decreto 051/04. * Señalar en el enunciado del contrato, que el arrendador está sometido al control de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, lo anterior tiene su sustento legal en el Artículo 28 de la Ley 820 de 2003. * Indicar que se entregará al propietario del inmueble copia de la factura del valor de la remuneración pactada y de los gastos sufragados, toda vez que, es obligación legal expedir factura tal como lo indica el inciso primero del artículo 615 del Estatuto Tributario que dispone: "ARTICULO 615. OBLIGACIÓN DE EXPEDIR FACTURA. Para efectos tributarios, todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a éstas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, deberán expedir factura o documento equivalente, conservar copia de la misma por cada una de las operaciones que realicen ...". * Señalar dentro de las obligaciones del administrador las siguientes: * El administrador se obliga a velar por la conservación de los inmuebles y la verificación del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal por parte de los arrendatarios. * El administrador debe suministrar copia del contrato de arrendamiento y administración al propietario. * El administrador debe entregar informes periódicos de sus actividades. Lo anterior tiene sustento legal en los numerales 2 y 4 del artículo 8 del Decreto 051 de 2004. * El administrador velara por el correcto uso que el arrendatario le dé al inmueble sin que se cambien las condiciones de uso. * Indicar que para la cesión del contrato por parte del administrador debe contar con autorización previa y expresa del propietario. * Se aclara que el contrato de administración será aplicable exclusivamente para el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, conforme a lo señalado en la Ley 820 de 2003. * Incluir cláusula en la que se indique el inventario de los servicios, cosas o usos conexos adicionales, con que se entregara el inmueble, lo anterior tiene sustento legal en el Literal e) del Artículo 3 de la Ley 820 de 2003 y el Numeral 2) del artículo 8 del Decreto 051 de 2004. * Incluir una cláusula para efectos de notificación de las partes. | | | | |