

TIERRA. CLARIDAD. ACUERDOS.

Arrendamiento de terreno a largo plazo.

Tierra, uso y mejoras. Todo por acordar con claridad.

PDF RELLENABLE / IMPRIMIBLE / VERSIÓN 1.0

Borrador para preparar el uso de un terreno, incluyendo proyectos prefabricados cuando procedan.

ANTES DE COMPLETAR

Requiere revisión profesional local antes de firmarse. No determina el régimen jurídico del caso, no ha sido revisado para un predio y no garantiza permisos. El arrendamiento de terreno rural, el uso comercial y la vivienda urbana pueden tener reglas distintas; no apliques automáticamente la Ley 820 de 2003. Definir una larga duración no crea por sí solo un derecho real ni autoriza construir. Revisa la forma y eventual registro necesarios para su eficacia frente a adquirentes o acreedores.

LA INFORMACIÓN DE PARTIDA

Referencia del expediente

Municipio y departamento

Fecha del borrador

Uso propuesto del terreno

Sin decisiones por defecto. Los espacios y las opciones quedan en blanco. Las partes deben completar, elegir o retirar lo que corresponda y conservar una copia íntegra con sus anexos.

01 / PARTES, PREDIO Y DESTINACIÓN

El terreno y su uso.

Acredita quién puede conceder el uso y quién lo recibe. La voluntad de las partes no sustituye las autorizaciones públicas.

01 Partes, facultades e identificación

El arrendador y el arrendatario, identificados abajo, convienen el goce temporal del área definida en este documento. El arrendador acreditará su derecho y facultades para conceder ese uso, y las autorizaciones de terceros que correspondan. Cada parte aportará capacidad y representación suficientes. Se revisarán copropiedad, limitaciones, gravámenes, ocupación y demás circunstancias relevantes.

Arrendador: nombre / razón social

Documento / NIT

Arrendatario: nombre / razón social

Documento / NIT

Representación / facultades / autorizaciones y soportes

02 Objeto, delimitación y estado inicial

Se arrienda el predio o la porción inequívocamente delimitada, junto con los accesos y elementos expresamente incluidos. Se adjuntará plano o croquis con área, linderos, servidumbres y zonas excluidas. Un acta inicial registrará estado, inventario, servicios y fotografías. La referencia catastral no sustituye la verificación del derecho sobre el terreno.

Matrícula / ORIP

Referencia catastral

Ubicación, área arrendada y anexo de delimitación

03 Destinación y régimen por confirmar

El uso permitido entre las partes se describirá de forma concreta, junto con las actividades excluidas. Su legalidad, compatibilidad urbanística y ambiental y el régimen contractual aplicable se confirmarán antes de iniciar actividades. Un cambio de uso requerirá el acuerdo escrito que proceda y las autorizaciones públicas necesarias.

Destinación, restricciones y régimen revisado por profesional

Duración, canon y ajustes.

Deja el mecanismo comercial completo y comprensible: fechas, base de cálculo, pago y consecuencias de lo pendiente.

04 Plazo, inicio y prórroga

Se acordarán inicio, duración y fecha final; cualquier condición de inicio tendrá prueba, plazo máximo y efecto si no se cumple. Prórroga, renovación, avisos y periodos de gracia se regularán expresamente conforme al régimen aplicable. Este modelo no presume renovación ni un plazo mínimo.

Inicio / condición de inicio

Duración y fecha final

Prórroga / avisos / gracia: mecanismo y plazos

05 Canon, pago y revisión

Se pactarán canon, moneda, periodicidad, vencimiento, medio y beneficiario. Cualquier ajuste identificará base, indicador, fuente, fórmula, fecha y tratamiento de datos no disponibles. Si se paga por metro cuadrado, se fijará el área de cálculo. No se impone un incremento automático ni un límite propio de otro régimen.

Canon, moneda y periodicidad

Vencimiento / medio / beneficiario

Fórmula / indicador / fuente / fecha de ajuste o sin ajuste pactado

Garantías: elegir y desarrollar conforme al régimen aplicable.

- ☐ Se pactará una garantía permitida, descrita y revisada en anexo.
- ☐ No se pactan garantías adicionales.

06 Tributos, servicios y gastos

Se asignarán consumos, conexiones, saneamiento, mantenimiento, tasas, seguros, tributos y gastos que correspondan, sin alterar obligaciones legales frente a terceros. Se distinguirán obligaciones del propietario y del usuario y se documentará el tratamiento de deudas previas. Ningún espacio vacío asigna por defecto todos los impuestos al arrendatario.

Concepto, responsable, forma de cálculo y soportes

03 / OBRAS, PREFAB Y PERMISOS

Construir requiere otra revisión.

Autorizar el uso del terreno y permitir una obra son decisiones distintas. Identifica proyecto, responsables y condiciones antes de instalar.

07 Autorización del arrendador y permisos

Cualquier obra, cimentación, instalación, movimiento de tierras o conexión requerirá la autorización escrita del arrendador que corresponda, además de las licencias, permisos y requisitos públicos aplicables. Se acordará quién solicita, paga y conserva esos documentos, y qué sucede si se niegan o se imponen condiciones. La firma de este contrato no garantiza una licencia ni habilita un uso incompatible.

Proyecto autorizado, responsables, documentos y condiciones

08 Prefabricados, cimentación y montaje

Si se contempla una estructura prefabricada o removible, se describirán diseño, dimensiones, cimentación, anclajes, uso, accesos para transporte o grúa y responsabilidades de montaje. Ser prefabricado o desmontable no produce una exención automática: la autoridad competente confirmará el tratamiento aplicable al proyecto real. Fabricante, instalador y profesionales técnicos deben quedar identificados cuando se contraten.

Estructura / cimentación / montaje / transporte / responsables

09 Propiedad de mejoras y compensación

Las partes acordarán quién financia y a quién corresponden las construcciones, instalaciones y mejoras, en qué momento y bajo qué condiciones, con sujeción a las reglas aplicables. No se presume que lo construido pueda retirarse libremente ni que deba pagarse. Se identificará el tratamiento de mejoras necesarias, útiles o voluntarias y el efecto de una terminación anticipada, según revisión profesional.

Elegir y detallar el destino de cada mejora; puede variar por elemento.

- ☐ Retiro permitido y restauración a cargo de la parte indicada en anexo.
- ☐ Permanencia, transferencia o compensación bajo condiciones expresas en anexo.
- ☐ Tratamiento diferente, descrito y revisado en anexo.

Inventario de mejoras, titularidad, compensación y condiciones

Durante el uso. Al terminar.

Prepara tanto la convivencia del proyecto como la devolución del terreno. Las responsabilidades no pueden quedar implícitas.

10 Conservación, ambiente, acceso y responsabilidad

Se pactarán mantenimiento, reparaciones, manejo de residuos, agua, saneamiento, prevención de daños y obligaciones de seguridad. Se definirán el acceso del arrendador, los avisos y la coordinación, respetando el goce concedido. Cada parte responderá en los términos de la ley y de los pactos válidos; seguros o cláusulas de responsabilidad no suprimen deberes imperativos.

Mantenimiento / reparaciones / agua / acceso / seguros

11 Cesión, subarriendo y uso por terceros

Se definirá si se permiten cesión, subarriendo o explotación por terceros, sus requisitos y límites, en cuanto lo permita el régimen aplicable. Contratar fabricantes o instaladores no equivale por sí solo a permitirles un derecho de ocupación. Toda autorización relevante se documentará de forma expresa.

Permisos o prohibiciones sobre terceros, cesión y subarriendo

12 Incumplimiento y terminación anticipada

Se precisarán causales, avisos, plazos de subsanación, procedimiento de entrega y efectos económicos de una salida anticipada, incluidos permisos denegados u otras condiciones pactadas. Penalidades, intereses, restituciones y garantías se someterán a revisión; no se inventa un porcentaje ni una facultad unilateral de desalojo. Las controversias se tramitarán por los mecanismos legalmente procedentes.

Causales / avisos / subsanación / efectos y anexo

13 Restitución y destino final de las mejoras

Al terminar, se documentarán entrega del área, acceso, estado, inventario, llaves, lecturas de servicios, pagos, residuos y pendientes. Se ejecutará el tratamiento de cada mejora acordado en el anexo, con los permisos y plazos necesarios, y se registrarán discrepancias. Un acta no implica paz y salvo general salvo que las partes lo acuerden expresamente y sea procedente.

Plazo de devolución / retiro / restauración / acta y pendientes

05 / ACEPTACIÓN Y REFERENCIAS

El acuerdo completo.

Antes de firmar: verifica régimen, facultades, identificación, uso, duración, pagos, permisos, mejoras y devolución.

14

Anexos, notificaciones y modificaciones

Se incorporarán únicamente los anexos identificados y aceptados. Se consignarán domicilios, correos y canales de notificación, sin reemplazar trámites obligatorios. Las modificaciones y autorizaciones relevantes constarán por escrito con aceptación de quienes deban intervenir. Las partes recibirán copia íntegra y elegirán el mecanismo de firma, sin que este modelo certifique su identidad.

Anexos: plano, inventario, proyecto, mejoras, pagos, permisos y otros

Canales de notificación / domicilios y anexo

Ciudad y fecha de firma

Arrendador

Arrendatario

Firma / mecanismo acordado

Firma / mecanismo acordado

Nombre / representante

Nombre / representante

Documento / NIT

Documento / NIT

FUENTES OFICIALES CONSULTADAS - 14 DE OCTUBRE DE 2026

El alcance del contrato y las reglas imperativas deben verificarse para el predio y el uso concretos. Esta consulta de fuentes no es una revisión jurídica del modelo ni de sus anexos.

Código Civil: arrendamiento (arts. 1973 y ss.), efectos frente a terceros (art. 2020) y predios rurales (arts. 2036 y ss.).

normograma.sena.edu.co/compilacion/docs/codigo_civil.htm

Ley 820 de 2003, arts. 1 y 2: ámbito de vivienda urbana; no se presume aplicable al terreno.

www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=8738

Decreto 1077 de 2015: licencias urbanísticas y normas del proyecto según corresponda.

www.minvivienda.gov.co/normativa/decreto-unico-reglamentario-sector-vivienda-ciudad-y-territorio-decreto-1077-de-2015

Minvivienda, Circular 2021EE0090167: edificaciones y estructuras livianas; revisar requisitos del caso.

minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/circular-2021ee0090167.pdf