**PARTES**

LAS PARTES que se indican a continuación, han convenido celebrar el presente contrato definiendo la siguiente información;

|  |  |
| --- | --- |
| Nombre.      C.C/NIT       | Nombre.      C.C/NIT       |
| En Adelante, **EL ARRENDADOR** | En Adelante, **EL ARRENDATARIO** |

**CONDICIONES CONTRACTUALES**

**PRIMERA. OBJETO:** EL ARRENDADOR quien es el propietario del bien inmueble o la persona debidamente autorizada por este concede a EL ARRENDATARIO el goce del inmueble que se identifica por su dirección y/o folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y que se encuentra dotado de      , obligándose El ARRENDATARIO a pagar un canon de arrendamiento mensual a favor de EL ARRENDADOR, así como a destinar el bien exclusivamente para el desarrollo de su actividad comercial desarrollando las siguientes actividades:      .

EL ARRENDATARIO sólo podrá desarrollar la actividad económica descrita anteriormente, cambiarla o desarrollar otras actividades sin autorización expresa de EL ARRENDADOR, será motivo de terminación del contrato de manera inmediata.

**PARÁGRAFO PRIMERO**: EL ARRENDATARIO será el único responsable de obtener los permisos de funcionamiento, autorizaciones y/o licencias requeridas para el desarrollo de su actividad comercial y frente a las cuales EL ARRENDADOR no tiene ninguna responsabilidad.

**SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO**: EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR la suma de $      dentro de los cinco (5) primeros días calendario del periodo de arrendamiento contratado, en efectivo y en la dirección o en la cuenta bancaria que este le indique o a quien EL ARRENDADOR autorice o delegue previamente y por escrito para recibir los dineros por dicho concepto.

**PARÁGRAFO PRIMERO**: En caso de mora o retardo en el pago del precio del canon mensual de arrendamiento, EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará los intereses de mora a la tasa máxima permitida por ley.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon de arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

**TERCERA. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** En caso de que el inmueble objeto de este contrato se encuentre sometido al régimen de Propiedad Horizontal, se establece que el valor relativo a cuotas de administración se encuentra incluido en el monto del canon de arrendamiento.

**CUARTA. VIGENCIA:** El término de duración de este contrato es de       (     ) contados a partir de      .

**QUINTA. PRÓRROGAS:** Si a la fecha de vencimiento del término inicial del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra de su intención de darlo por terminado con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, para los casos de contratos con vigencias iguales o superiores a seis (6) meses; o con una antelación no menor a un (1) mes a la fecha de vencimiento, para los contratos con vigencias inferiores a seis (6) meses, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término del periodo de vigencia inicial.

Cuando el arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario necesita los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciara al arrendatario con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

**SEXTA. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El canon se reajustará cada 12 meses de ejecución del contrato en un porcentaje equivalente al      %.

**SÉPTIMA. SERVICIOS PÚBLICOS:** A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado a EL ARRENDATARIO y hasta la fecha de su desocupación y entrega a total satisfacción de EL ARRENDADOR, serán a cargo de El ARRENDATARIO el pago de la respectiva facturación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, línea telefónica, gas natural si lo hubiere y demás servicios públicos domiciliarios con que cuente el inmueble. Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspendieren, retiran el contador o línea telefónica, serán de cargo de EL ARRENDATARIO el pago de los intereses de mora, sanciones, y los gastos que demande su reconexión. EL ARRENDADOR se reserva el derecho a solicitar a EL ARRENDATARIO dichos recibos con la constancia de su pago oportuno.

**PARÁGRAFO PRIMERO**: Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por EL ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio adicional o suntuario al que pretenda acceder EL ARRENDATARIO, deberá ser previamente consultado y autorizado por EL ARRENDADOR.

**OCTAVA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Las partes cumplirán las obligaciones contenidas en este contrato, el Código de Comercio, y las demás normas reglamentarias, especiales que la modifiquen, adicionen o complementen. En especial, EL ARRENDATARIO se obliga a mantener en buenas condiciones el bien inmueble, a hacer las reparaciones por los daños que por cuenta propia o de terceros cause al bien inmueble y no hacer reparaciones o mejoras sin el permiso expreso de EL ARRENDADOR.

**NOVENA. RECIBO Y ESTADO**: EL ARRRENDATARIO declara que ha recibido a su total satisfacción el inmueble objeto de este contrato en la fecha indicada, en buen estado de servicio y presentación, que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá a EL ARRENDADOR. Se anexa inventario del inmueble para efectos de probar el estado del mismo.

**DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes constituirá en deudor de la otra parte en una suma equivalente a dos (2) cánones mensuales de arrendamiento, según el monto vigente al momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno.

**DÉCIMA PRIMERA. REQUERIMIENTOS:** EL ARRRENDATARIO que suscribe este contrato, renuncia expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora y a todo tipo de requerimiento previo para constituir su incumplimiento, así como al derecho de retención por cualquier causa.

**DÉCIMA SEGUNDA. SUBARRIENDO Y CESIÓN:** EL ARRRENDATARIO no está facultado para ceder o subarrendar el inmueble, sin contar con la autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR; de lo contrario EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble, aplicando la cláusula penal por incumplimiento del contrato.

**DÉCIMA TERCERA. ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribirse este contrato EL ARRRENDATARIO, faculta expresamente a EL ARRENDADOR para ingresar al 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 y que la exposición al riesgo amenace la integridad física del bien o de sus vecinos.

# **DÉCIMA CUARTA.** Terminación del contrato de arrendamiento: las partes podrán terminar el contrato de mutuo acuerdo en cualquier momento. el arrendador podrá terminar el contrato de manera unilateral con alguna de las siguientes causas:

# No pago del canon de arrendamiento por parte de EL ARRENDATARIO.

# Cambio de la actividad económica desarrollada en el local comercial por parte de EL ARRENDATARIO sin autorización de el arrendador.

# No conversación del inmueble en buen estado por parte de EL ARRENDATARIO.

# Incumplimiento de las obligaciones del contrato.

# EL ARRENDATARIO podrá terminar el contrato de manera unilateral con alguna de las siguientes causas:

# El arrendador no mantenga el local en las condiciones que permitan el desarrollo de su actividad económica.

# Perturbación de terceros de manera que no permitan el desarrollo de la actividad económica.

# Incumplimiento por parte de el arrendador de sus obligaciones.

**DÉCIMA QUINTA. INSPECCION DEL INMUEBLE:** EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier momento las visitas que EL ARRENDADOR o sus designados tengan que realizar para constatar el estado y conservación del inmueble arrendado. Dichas visitas deberán efectuarse previa comunicación a EL ARRENDATARIO en días y horas laborales.

**DÉCIMA SEXTA- LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION AL TERRORISMO:** Las partes garantizan que no: (i) han estado, se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (ii) no tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados o condenados por narcotráfico, financiación al terrorismo, ni lavado de activos; y, (iii) sus bienes, negocios y los recursos con los que cumplirán el presente Contrato, provienen de actividades lícitas. Cada una de las partes se obliga a notificar de inmediato a su contraparte cualquier cambio a las situaciones declaradas en el presente numeral, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar. No obstante, lo anterior, en el evento en que alguna de las partes sea incluida por cualquier causa en dichos listados, o se encuentren bajo cualquier tipo de investigación que razonablemente pueda conducir a ello, su contraparte podrá terminar anticipadamente este contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El inmueble no podrá ser usado para ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos o dinero de grupos al margen de la ley. No se destinará el inmueble para elaboración, uso o distribución de sustancias psicoactivas, sustancias alcohólicas o cualquier sustancia explosiva.

**DÉCIMA SÉPTIMA. EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO:** Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de EL ARRRENDATARIO serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en el Códigos Civil, Código General del Proceso, Código de Comercio, y demás normas reglamentarias o complementarias. En caso de mora en sus obligaciones, EL ARRRENDATARIO, reconocerá a EL ARRENDADOR intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, gastos de cobranza judicial en los cuales EL ARRENDADOR por su cuenta o por medio de terceros deba incurrir en procura del pago del saldo adeudado, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal pactada por las partes. EL ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente el valor de los Cánones de Arrendamiento adeudados, cuotas de administración, los intereses de mora, la pena pactada en este contrato, los servicios públicos dejados de pagar y la indemnización de perjuicios bastando la sola afirmación y la presentación de este contrato que para tal efecto prestará mérito ejecutivo para exigir dichas obligaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por medio de la jurisdicción ordinaria de Colombia.

**DÉCIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN**: EL ARRRENDATARIO, autoriza expresamente a EL ARRENDADOR, y a su eventual cesionario, subrogatorio o mandatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos personales de contacto o toda la información que se relacione con este contrato, o que de él se derive durante la vigencia del mismo como al momento de su terminación. EL ARRENDATARIO declara que la información que suministra es verídica y da su consentimiento expreso e irrevocable a EL ARRENDADOR o a quien este señale, o a quien sea en el futuro el acreedor del crédito solicitado, para reportar a las centrales de información financiera, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si los hubiere, de nuestras obligaciones crediticias o deberes legales de contenido patrimonial. Así mismo autoriza reportar a las autoridades tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el acatamiento de nuestros deberes constitucionales y legales.

**DÉCIMA NOVENA. DEUDORES SOLIDARIOS:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí acordadas, EL ARRENDATARIO tiene como deudores solidarios a los señores:       CC       de       y       CC       de      , quienes desde ya reconocen la presente obligación y se comprometen con el cumplimiento de la misma.

**VIGÉSIMA. ESTIPULACIONES ANTERIORES E INTERPRETACIÓN DE DISPOSICIONES CONTRACTUALES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales y escritas anteriores relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo e íntegro entre ellas y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes. Las partes podrán consultar sus obligaciones, las causales que podrán invocar para dar por terminado el contrato, entre otros aspectos; en las leyes civiles y comerciales.

**VIGÉSIMA PRIMERA. DEPÓSITO.** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en este contrato por parte de EL ARRENDATARIO, entrega un depósito por valor de $

 que podrá ser usado para el pago de servicios públicos o daños causados ‘al bien inmueble. Al término de este contrato, EL ARRENDADOR devolverá a EL ARRENDATARIO el monto del depósito o lo que quede en caso de que haya hecho uso del mismo en los términos antes indicados.

Para constancia se firma por las partes el       de       de 202      y declaramos que hemos recibido copia del presente contrato.

|  |  |
| --- | --- |
|      **C.C**      **Representante Legal**     NIT       |      **C.C**      **Representante Legal**     NIT      |
| **EL CONTRATANTE** | **EL ARRENDADOR** |