**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL**

**Recomendaciones para el diligenciamiento de la presente minuta:**

**Verde:** Reemplace por los datos a los que hace referencia cada frase

Azul: Tenga en cuenta las indicaciones y ejemplos que trae dicha frase.

 -------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL**

**DOMICILIO Y FECHA DEL CONTRATO:** (lugar en el cual se firma el contrato y fecha en la que se realiza éste)

**ARRENDADOR:** (Nombres y apellidos del propietario del inmueble objeto de arriendo)

**ARRENDATARIO:** (Nombres y apellidos de quien va a tomar en arriendo el inmueble objeto del contrato)

**DESTINO DEL INMUEBLE:** LOCAL PARA NEGOCIO (es importante especificar el tipo de negocio que se va a desarrollar en el inmueble. Ej. Panadería, venta de accesorios, etc.)

**UBICACIÓN:** (Dirección del inmueble. Ej. en la Calle xx # xx-xx de la ciudad de XXXX)

**LINDEROS:** (En este espacio debe escribir los linderos o límites que circundan el inmueble, normalmente se encuentra dicha descripción en el certificado de tradición y libertad del bien o en la escritura pública del mismo)

Por el norte: (escriba la descripción que al respecto señale el certificado de tradición y libertad del bien o la escritura pública del mismo)

Por el sur: (escriba la descripción que al respecto señale el certificado de tradición y libertad del bien o la escritura pública del mismo)

Por el oriente: (escriba la descripción que al respecto señale el certificado de tradición y libertad del bien o la escritura pública del mismo)

Por el occidente: (escriba la descripción que al respecto señale el certificado de tradición y libertad del bien o la escritura pública del mismo).

Además de las anteriores estipulaciones el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO convienen las siguientes

**CLÁUSULAS**:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble mencionado en este contrato. **SEGUNDA: TÉRMINO DEL CONTRATO:** (Número de años, meses o días que va a durar el contrato) (Ejemplo. Por el término de un año o de 2 años o hasta el 12 de diciembre de 2018) contado a partir del día (Días, mes y año a partir del cual empezará el contrato de arrendamiento del local). **TERCERA: PRÓRROGA Y AUMENTO:** En caso de acuerdo entre las partes ó no terminación del contrato se prorrogará por un periodo igual al inicialmente pactado en la CLAUSULA SEGUNDA de este contrato y se conviene que el reajuste del canon mensual se hará anualmente así: (Escriba la fórmula que se va a utilizar para realizar el reajuste del canon cumplida la anualidad) (Ejemplo: un cinco (5%) demás sobre la taza autorizada para vivienda o el dos (2%) adicional al IPC). En todos los casos no se requerirá formalidad alguna para exigir este reajuste, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a SEIS (6) MESES (Debe tener en cuenta que este plazo no se debe modificar de conformidad con el artículo 520 del Código de Comercio), su intención de no renovarlo ó prorrogarlo a su vencimiento. **CUARTA: CÁNON MENSUAL:** (valor de canon de arrendamiento. En caso de que exista valor de cuota de administración se sugiere usar la siguiente fórmula: valor del canon de arrendamiento + administración. Recuerde escribir el valor en letras y números preferiblemente). Pagaderos dentro de los (Plazo en el cual se debe realizar el pago del cánon de arrendamiento) (Ejemplo. cinco (5) primeros días de cada mes por anticipado) al ARRENDADOR ó a su orden. **QUINTA: LUGAR DE PAGO:** El ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento en la oficina del ARRENDADOR ó en la entidad Bancaria que asigne el ARRENDADOR. (También puede agregar un número, tipo de cuenta bancaria y titular para que el arrendatario realice el pago mediante consignación) **SEXTA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento ó el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por este documento le acarreará, por ese solo incumplimiento ó por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento ó del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil ó cualquier otra disposición que así lo contemple, derechos estos a los que renuncia expresamente el ARRENDATARIO y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal ó de cualquiera de las obligaciones, derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento ó cumplimiento tardío causen. **SÉPTIMA: INSPECCIÓN:** El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR ó sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble y otras circunstancias que sean de su interés. **OCTAVA: RECIBO Y ENTREGA:** El ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forma parte de este contrato y se obligan a conservarlo y restituirle en las mismas condiciones, especialmente en lo referente a la pintura general del inmueble. El ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones (Decir con qué tipo de instalaciones cuenta el inmueble: eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de Gas, telefónicas, televisión, internet, entre otras) y estructurales en perfecto estado de funcionamiento y así deberá entregarlas a la terminación del contrato. **NOVENA: REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiere hacer El ARRENDATARIO serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere previa autorización escrita del ARRENDADOR, siendo entendido que en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia, El ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras ó reformas ni a indemnizar en forma alguna a El ARRENDATARIO aún en los casos en que aquellas hayan autorizado expresamente, ni El ARRENDATARIO podrá separar ó llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura ó implemento adicional que El ARRENDATARIO instale en las puertas ó ventanas interiores ó exteriores del inmueble no los podrá retirar y quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARÁGRAFO** No obstante lo dispuesto en esta cláusula El ARRENDATARIO estará obligado a efectuar las reparaciones locativas, así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del código civil. **DECIMA: SERVICIOS PÚBLICOS:** Los servicios de (Decir con qué tipo de servicios se entrega el inmueble, los cuales pueden ser: energía eléctrica, alumbrado público, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, publicaciones en el directorio telefónico (planes de minutos locales, nacionales, internacionales, Internet), cuota de sostenimiento de TV cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuota de administración de propiedad horizontal ó celaduría) a que hubiere lugar, serán por cuenta y pagados directamente por el ARRENDATARIO. Sin que El ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta ó deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO:** El valor de la cuota de administración se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal ó la reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado (Decir si estos pagos los va a realizar EL ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR) a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. (EL ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR, según lo dicho en el aparte anterior) renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por (EL ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR, según lo dicho en el aparte anterior), bastará la afirmación sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del (EL ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR, según lo dicho en el aparte anterior) una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones. (Tenga en cuenta que este parágrafo sólo aplica en caso de que el inmueble pertenezca a una propiedad horizontal, de lo contrario puede eliminarse) **DÉCIMA PRIMERA: SUBARRIENDO Y CESIÓN:** ELARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR y si se contraviniere en ello se podrá dar por terminado el contrato. Sin embargo el ARRENDATARIO acepta desde ahora la cesión del contrato que hiciere el ARRENDADOR bastando para esto la información previa y escrita. **DÉCIMA SEGUNDA: DEPÓSITO:** No se podrá depositar, guardar ó almacenar en el inmueble arrendado materiales inflamables, sustancias explosivas ó tóxicas, elementos destinados para uso ilícito. **DÉCIMA TERCERA: OTRAS CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: a) La cesión del contrato ó del goce del inmueble y subarriendo total ó parcial del inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR; b) Cambio de destinación del inmueble por parte del ARRENDATARIO; c) El no pago del precio y los reajustes dentro del término previsto en este contrato; d) La destinación del inmueble para fines ilícitos ó que presente peligro para el inmueble ó salubridad de sus habitantes; e) La realización de mejoras, cambios, ampliaciones del inmueble sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR y/ó la destrucción total y parcial del inmueble; f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO siempre que se origine la desconexión ó pérdida del servicio; g) Cuando el propietario ó poseedor necesite el inmueble para ocuparlo ó cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción ó cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación; h) Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; i) Las demás previstas por la ley. **DÉCIMA CUARTA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.** EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños ó perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor ó causas atribuibles a terceros. **DÉCIMA QUINTA: AUTORIZACIONES:** El ARRENDATARIO y DEUDORES SOLIDARIOS autorizan de manera irrevocable al ARRENDADOR ó a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial y de servicios a CIFIN, DATACREDITO ó cualquier Banco de Datos comerciales, personales ó económicos para que en el evento que se constituya mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento en ó cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante el término inicial ó el de sus prorrogas ó a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de DEUDORES MOROSOS ó con REFERENCIAS NEGATIVAS que se lleve a CIFIN, DATACREDITO ó cualquier Banco de Datos comerciales, personales ó económicos. EL ARRENDATARIO conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/ó tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas ó cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales ó económicos, podrán conocer esta información de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta EL ARRENDATARIO que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro, EL ARRENDADOR, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera ó una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales ó extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido. LOS DEUDORES SOLIDARIOS: Autorizamos a EL ARRENDADOR ó a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en esta cláusula, consulten, suministren, reporten, procesen y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a CIFIN, DATACREDITO ó cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales ó económicos y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos ó con referencias negativas. **DÉCIMA SEXTA: MÉRITO EJECUTIVO:** El ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS acepta como suficiente título ejecutivo el presente contrato de arrendamiento de manera que, si quedare a deber al ARRRENDADOR suma alguna por concepto de cánones de arrendamientos, pago e instalación de servicios públicos, sumas indemnizatorias y cláusula penal, este último podrá hacerlas efectivas sirviendo como recaudo ejecutivo el presente contrato. **DÉCIMA SÉPTIMA: GESTIÓN DE COBRO:** En caso de retardo en el pago del cánon mensual el ARRENDATARIO reconocerá al ARRENDADOR los gastos que por gestión de cobro se generen, sin que este pago signifique convalidación ó consentimiento en la mora por parte del ARRENDADOR y sin menoscabo de las acciones que interpongan ó deba instaurar la misma. **DÉCIMA OCTAVA: GASTOS:** Son de cargo del ARRENDATARIO los gastos que se causen con la formalización de este contrato. **DÉCIMA NOVENA: SUSPENSIÓN DE SERVICIOS:** Los ARRENDATARIOS autorizan de manera irrevocable al ARRENDADOR para que, si incurren en mora en pago de cualquiera de los servicios Públicos, durante el término inicial ó el de sus prórrogas, solicitar de inmediato la suspensión temporal ó definitiva del servicio que esté en mora y no se le instalará hasta estar a paz y Salvo con la empresa respectiva. **VIGÉSIMA: ACTIVIDAD COMERCIAL:** Al destinarse el inmueble arrendado a actividad comercial, se aplicarán las disposiciones del código de comercio y a lo no dispuesto en este se le aplicarán las reglas del código civil. **VIGÉSIMA PRIMERA: DEUDORES SOLIDARIOS:** Los suscritos (Nombres y apellidos del deudor solidario) identificado (a) con CC. N° (Número de documento) de (lugar de expedición del documento de identidad) con domicilio en la (lugar en donde vive actualmente), y (Nombres y apellidos del deudor solidario) identificado (a) con CC. N° (Número de documento) de (lugar de expedición del documento de identidad) con domicilio en la (lugar en donde vive actualmente), por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria indivisible junto con el ARRENDATARIO, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, durante el término inicial como durante sus prórrogas ó renovaciones expresas ó tácitas, por concepto de: Arrendamientos, Servicios Públicos, Indemnizaciones, Daños en el inmueble, Cláusulas Penales, Gestión de Cobro, Costas Procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrá ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados sin necesidad de requerimientos privados ó 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 (Nombres y apellidos del arrendatario) y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los DEUDORES SOLIDARIOS pueda hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR ó a quien este señale, bien sea judicial ó 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 SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** El ARRENDADOR recibirá notificaciones en (Dirección en la cual recibirá cualquier tipo de escrito o correspondencia que se genere sobre el presente contrato) y El ARRENDATARIO en la dirección del inmueble mencionado en este contrato. **VIGÉSIMA TERCERA: CLAUSULAS ADICIONALES: EXCLUSION DE RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS:** El ARRENDATARIO se hará responsable de manera exclusiva por los daños y perjuicios que cause a terceros durante la vigencia de arrendamiento con ocasión del funcionamiento del establecimiento de comercio que resulte de su propiedad, sin que EL ARRENDADOR y el PROPIETARIO del inmueble deban responder solidariamente por reclamaciones e indemnizaciones por daños y perjuicios de tipo extracontractual.

En constancia de lo anterior El ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS manifiestan que han recibido copia del presente contrato con las firmas originales.

Para constancia se firma el (Día, mes y año en que se firma el contrato)

Arrendador,

**(Nombre y firma del arrendador)
c.c.**

**Arrendatario,**

 **(Nombre y firma del arrendatario)
c.c.**

**Deudor Solidario,**

**(Nombre y firma del deudor solidario)
c.c.**

**Deudor Solidario,**

**(Nombre y firma del deudor solidario)
c.c.**