**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO**

Entre los suscritos a saber:

EL ARRENDADOR

[OPCIÓN 1] NOMBRE Y APELLIDOS DEL ARRENDADOR, identificado con cédula de ciudadanía número CÉDULA DE CIUDADANÍA, CÉDULA DE EXTRANJERÍA O PASAPORTE DEL ARRENDADOR, mayor de edad, vecino de DOMICILIO DEL ARRENDADOR, obrando en su propio nombre o representación; quien de ahora en adelante se denominará EL ARRENDADOR.

[OPCIÓN 2] NOMBRE Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL, identificado con cédula de ciudadanía número CÉDULA DE CIUDADANÍA, CÉDULA DE EXTRANJERÍA O PASAPORTE DEL REPRESENTANTE LEGAL, mayor de edad, obrando como representante legal de RAZÓN SOCIAL DE LA PERSONA JURÍDICA ARRENDADORA, persona jurídica identificada con NIT número NIT DE LA PERSONA JURÍDICA ARRENDADORA, con domicilio en DOMICILIO DE LA PERSONA JURÍDICA ARRENDADORA, quien de ahora en adelante se denominará EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO

[OPCIÓN 1] NOMBRE Y APELLIDOS DEL ARRENDATARIO, identificado con cédula de ciudadanía número CÉDULA DE CIUDADANÍA, CÉDULA DE EXTRANJERÍA O PASAPORTE DEL ARRENDATARIO, mayor de edad, vecino de DOMICILIO DEL ARRENDATARIO, obrando en su propio nombre o representación; quien de ahora en adelante se denominará EL ARRENDATARIO.

[OPCIÓN 2] NOMBRE Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL, identificado con cédula de ciudadanía número CÉDULA DE CIUDADANÍA, CÉDULA DE EXTRANJERÍA O PASAPORTE DEL REPRESENTANTE LEGAL, mayor de edad, obrando como representante legal de RAZÓN SOCIAL DE LA PERSONA JURÍDICA ARRENDATARIO, persona jurídica identificada con NIT número NIT DE LA PERSONA JURÍDICA ARRENDATARIO, con domicilio en DOMICILIO DE LA PERSONA JURÍDICA ARRENDATARIO, quien de ahora en adelante se denominará EL ARRENDATARIO.

Quienes conjuntamente se denominarán LAS PARTES, se ha convenido en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.** **OBJETO.** Por medio del presente contrato EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, el establecimiento de comercio denominado NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, ubicado en el municipio de MUNICIPIO DONDE ESTA UBICADO EL ESTABLECIMIENTO, en la dirección DIRECCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO; con matrícula mercantil número NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO del DÍA de MES de AÑO de la Cámara de Comercio CÁMARA DE COMERCIO DONDE ESTÁ MATRICULADO EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

**PARÁGRAFO.** El arrendamiento sobre el establecimiento de comercio anteriormente descrito incluye todos los derechos que del uso natural y obvio, de todos sus elementos integrantes pudieran derivarse.

**SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** El canon de arrendamiento mensual es la suma de VALOR DEL CANON MENSUAL EN LETRAS ($VALOR DEL CANON MENSUAL EN NÚMERO) más IVA, que EL ARRENDATARIO pagará anticipadamente a EL ARRENDADOR.

**TERCERA. REAJUSTE DEL CANÓN DE ARRENDAMIENTO.** Cada DOCE (12) meses de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en un porcentaje igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior más un PORCENTAJE ADICIONAL EN LETRAS POR CIENTO (PORCENTAJE ADICIONAL EN NÚMEROS %).

**CUARTA. LUGAR PARA EL PAGO.** EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar al canon de arrendamiento pactado en la cláusula segunda de este contrato, mediante a través de transferencia a la cuenta DE AHORROS O CORRIENTE de ENTIDAD FINANCIERA a nombre de EL ARRENDAROD, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada nuevo mes de ejecución del contrato de acuerdo a la fecha de inicio del contrato. Para tal efecto, EL ARRENDADOR se obliga a expedir factura de venta y/o cuenta de cobro a nombre de EL ARRENDATARIO dentro del mismo término.

**QUINTA. DURACIÓN.** El arrendamiento tendrá una duración de MESES EN LETRAS (MESES EN NÚMEROS) meses contados a partir del DÍA de MES del AÑO.

**PARÁGRAFO.** No obstante lo anterior, el término de arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de DOCE (12) meses, si ninguna de LAS PARTES, con una antelación de TRES (3) meses al vencimiento del período inicial o de cualquiera de sus prórrogas, informa a la otra parte su decisión de terminar este contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el articulo 518 del Código de Comercio.

**SEXTA. ENTREGA.** EL ARRENDADOR hará entrega material del establecimiento de comercio objeto de este contrato de arrendamiento el DÍA de MES del AÑO. EL ARRENDADOR se obliga a hacer entrega del establecimiento de comercio objeto de este contrato de arrendamiento a paz y salvo respecto de los impuestos de industria y comercio causados, con su respectiva licencia de su funcionamiento actualizada, y a paz y salvo con el pago de los derechos de renovación ante la Cámara de Comercio de CÁMARA DE COMERCIO DONDE ESTÁ MATRICULADO EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO; los derechos de agua, luz y teléfono serán cancelados por EL ARRENDATARIO a partir del momento de la entrega del establecimiento de comercio, hasta la fecha del vencimiento del contrato y/o de su entrega a EL ARRENDADOR.

**SÉPTIMA. INVENTARIO.** En escrito anexo a este contrato y formando parte de él se adjunta la relación pormenorizada de todos los elementos que integran el estabelecimiento de comercio y del estado en que se encuentran.

**OCTAVA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL ARRENDATARIO.** EL ARRENDATARIO se obliga a: 1) Conservar en buen estado de funcionamiento todos los elementos integrantes del establecimiento; 2) Desplegar todas las acciones tendientes mantener el prestigio y reputación del establecimiento; 3) Pagar oportunamente los impuestos, tasas y servicios públicos que generen por su actividad y renovar anualmente la matrícula mercantil; 4) Cumplir, de acuerdo a la normatividad laboral, todas las obligaciones laborales con sus trabajadores; 5) Pagar todas las obligaciones comerciales contraídas durante el tiempo en que tenga el establecimiento de comercio en su poder, y en general todas las obligaciones que se causen en el mismo periodo por razón de su explotación económica.

**NOVENA. PROHIBICIONES ESPECIALES DE EL ARRENDATARIO.** A EL ARRENDATARIO le está expresamenta prohibido: a) Cambiar la actividad comercial del establecimiento de comercio objeto de este contrato, ya sea total o parcialmente; 2) Subarrendar el establecimiento de comercio o ceder el contrato ya sea total o parcialmente, salvo autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR; 3) Permitir que en el establecimiento funcionen negocios o actividades de otros comerciantes bien sea en forma permanente o transitoria; 4) Cambiar la enseña o nombre comercial del establecimiento; 5) Revelar cualquier secreto comercial que con este carácter le haya sido comunicado por el arrendador por razón de la explotación de la actividad que se desarrolla en el establecimiento; 6) Cobrar estipendio, remuneración o prima comercial por haber mantenido o mejorado la clientela, reputación o prestigio del establecimiento.

**DÉCIMA. INSPECCIÓN.** EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el correcto funcionamiento del establecimiento y el estado y conservación del establecimiento de comercio, además de otras circunstancias que sean de su interés.

**DÉCIMA PRIMERA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al establecimiento de comercio por EL ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por EL ARRENDATARIO. En todo caso, EL ARRENDATARIO se obligan a restituir el establecimiento de comercio en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al inmueble estarán a cargo de EL ARRENDATARIO.

**PARÁGRAFO.** EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al establecimiento de comercio sin permiso previo y escrito de EL ARRENDADOR. Las mejoras al establecimiento de comercio serán de EL ARRENDADOR y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna a EL ARRENDATARIO por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que EL ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que EL ARRENDATARIO accederán inmediatamente y a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió de EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS.** EL ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del inmueble, incluidos, entre otros: telecomunicaciones, llamadas de larga distancia, nacional e internacional, telefonía celular, servicios especiales de telecomunicaciones, consultas al 113, impuestos e IVA de telecomunicaciones, energía, agua, alcantarillado y saneamiento, tasa de aseo, alumbrado público, gas e internet, y todos los intereses de mora causados en el período que se ocupa el inmueble. Si EL ARRENDATARIO no pagan los servicios públicos a su cargo, EL ARRENDADOR podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento de EL ARRENDATARIO en el pago oportuno de los servicios públicos del inmueble se tendrá como incumplimiento del contrato y EL ARRENDATARIO deberán cancelar de manera incondicional e irrevocable EL ARRENDADOR las sumas que por este concepto haya tenido que pagar EL ARRENDADOR, pago que deberá hacerse de manera inmediata por EL ARRENDATARIO contra la presentación de las facturas correspondientes por parte de EL ARRENDADOR. No obstante lo anterior, EL ARRENDADOR podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de EL ARRENDATARIO, sin que por ello EL ARRENDATARIO puedan alegar responsabilidad de EL ARRENDADOR.

**PARÁGRAFO.** EL ARRENDATARIO declaran que han recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito de EL ARRENDADOR y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. EL ARRENDATARIO reconocen que EL ARRENDADOR en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del inmueble, EL ARRENDATARIO reclamarán de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no a EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA TERCERA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Las diferencias que ocurran entre LAS PARTES con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa o si sobreviniera cualquier controversia o presunto incumplimiento con ocasión del presente contrato, se someterán al trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En el evento de que la conciliación resulte fallida, se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal, el cual se sujetará a lo siguiente: a) Los árbitros serán elegidos de común acuerdo por los socios, de la lista que para tal efecto lleve el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. A falta de dicho acuerdo, las partes delegan expresamente en el director del Centro la designación, conforme a su reglamento; b) El tribunal estará integrado por uno o tres árbitros. Será de tres (3) si la cuantía de las pretensiones supera los 1.000 SMMLV, en los demás casos estará integrado por un solo árbitro; c) La organización interna del tribunal, se sujetará a los reglamentos previstos para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín; d) El tribunal funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín; e) El término para fallar será de 6 meses; e) El fallo será en derecho

Se suscribe el presente contrato por las partes intervinientes, el DIA de MES del AÑO.

|  |  |
| --- | --- |
| [OPCIÓN 1]  **EMPRESARIO**  **C.C. CÉDULA EMPRESARIO**  **EL AGENCIADO**  [OPCIÓN 2]  **REPRESENTANTE LEGAL**  **C.C. REPRESENTANTE LEGAL**  **RAZÓN SOCIAL EMPRESARIO**  **EL AGENCIADO** | [OPCIÓN 1]  **AGENTE**  **C.C. CÉDULA AGENTE**  **EL AGENTE**  [OPCIÓN 2]  **REPRESENTANTE LEGAL**  **C.C. REPRESENTANTE LEGAL**  **RAZÓN SOCIAL AGENTE**  **EL AGENTE** |