**CONDICIONES PRINCIPALES**

|  |  |
| --- | --- |
| **ARRENDATARIO** | {{ title\_case(lessee\_name.lower()) }} |
| {% if lessee == ‘Persona’ %}**{{ id\_type\_lessee }}**{% else%} **NIT**{% endif %} | {{ number\_id\_lessee }} |
| {%tr if lessee == ‘Empresa’ %} | |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | {{ title\_case(legal\_representative\_lessee\_name.lower()) }} |
| **{{ id\_type\_lessee\_legal\_representative }}** | {{ number\_id\_lessee\_legal\_representative }} |
| {%tr endif %} | |
| {%tr if joint\_debtor.there\_are\_any == True %} | |
| **DEUDORES SOLIDARIOS** | {% for e in joint\_debtor %}  {{ e.name|title }},{{ e.id\_type }} {%if e.type == ‘Persona’ %}{{ e.id\_number }}{% else %}{{ generateNit( e.id\_number ) }}{% endif %}  {% if (e.legal\_rep\_name != None and e.legal\_rep\_id\_type != None and e.legal\_rep\_id\_number != None) %}{{ e.legal\_rep\_name|title }}, {{ e.legal\_rep\_id\_type }}: {{ e.legal\_rep\_id\_number }}  {% endif %}  {% endfor %} |
| {%tr endif %} | |
| **ARRENDADOR** | **{{ landlord\_name }}** |
| {% if landlord == ‘Persona’ %}**{{ id\_type\_landlord }}**{% else%} **NIT**{% endif %} | {{ number\_id\_landlord }} |
| {%tr if landlord == ‘Empresa’ %} | |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | {{ legal\_representative\_landlord }} |
| **{{ id\_type\_landlord\_legal\_representative }}** | {{ number\_id\_landlord\_legal\_representative }} |
| {%tr endif %} | |
| **OBJETO** | El **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento el inmueble, local comercial ubicado en **{{ commercial\_property\_adress }}**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de **{{ city\_commercial\_property }}**, identificado con número de matrícula inmobiliaria **{{ id\_commercial\_property }}**. |
| **DESTINACIÓN DEL INMUEBLE** | El inmueble se utilizará para cualquier actividad comercial lícita. |
| **PLAZO** | La duración del presente contrato es de **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(contract\_term\_number)).upper() }} {{ get\_period\_format(contract\_term\_number, contract\_term).upper() }}** contados a partir de la **FECHA DE INICIO**. |
| **FECHA DE INICIO** | {{ start\_date }} |
| **FECHA DE TERMINACIÓN** | {{ ends\_date }} |
| **VALOR CANON MENSUAL** | El valor mensual del canon de arrendamiento es de **{{ number\_to\_string(get\_only\_number(rental\_value\_currency)).upper() }}** **PESOS M/CTE (${{rental\_value\_currency }})**{% if iva == True %}{% if price\_iva == True %} IVA incluido{% else %}más IVA{% endif %}{% endif %}. El anterior canon de arrendamiento {% if administration == True %} incluye el valor correspondiente a la administración que se causa sobre el local. {% else %} no incluye el valor correspondiente a la administración que se causa sobre el local. {% endif %}{% if servicios\_publicos\_responsable == ‘Arrendador’ %}{% if servicios\_publicos == True %} De igual forma, el canon de arrendamiento incluye el valor de los servicios públicos que consuma el inmueble arrendado. {% elif servicios\_publicos == False %} El canon de arrendamiento no incluye el valor de los consumos de los servicios públicos, razón por la cual el **ARRENDATARIO** se obliga a entregar el valor de los servicios públicos al **ARRENDADOR** para que éste proceda al pago ante cada una de las empresas prestadoras de los servicios. {% endif %}{% elif servicios\_publicos\_responsable == ‘Arrendatario’ %}El canon de arrendamiento no incluye los servicios públicos, razón por la cual el **ARRENDATARIO** se obliga a pagarlos directamente a las entidades que presten el servicio público.{% endif %} |
| {%tr if increase == True %} | |
| **INCREMENTO DEL CANON** | El valor del canon de arrendamiento se incrementará cada {% if increase\_method == ‘El 1 de enero de cada año’ %} primero de enero de cada año{% elif increase\_method == ‘Cada que se cumpla 1 año del contrato’ %} vez que se cumpla un (1) año de ejecución contractual {% endif %} con {% if forma\_incremento == ‘ipc’%}el IPC autorizado por el Gobierno Nacional del año inmediatamente anterior. {% elif forma\_incremento == ‘porcentaje’ %}un porcentaje igual al **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(increased\_percentage\_currency)).upper() }}** ({{ increased\_percentage\_currency }}%) sobre el valor del último canon de arrendamiento{% elif forma\_incremento == ‘ipc\_porcentaje’ %} el IPC autorizado por el Gobierno Nacional del año inmediatamente anterior más **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(ipc\_porcent)).upper() }}** ({{ ipc\_porcent }}) puntos.{% endif %} |
| {%tr endif %} | |
| **FORMA DE PAGO** | El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** el canon de arrendamiento mediante {% if methods\_payment == ‘transfer’ %}transferencia bancaria o consignación a la cuenta {{ bank\_account\_type }} No. {{ bank\_account\_number }} del banco {{ bank\_name }}{% elif methods\_payment == ‘cash\_payment’ %}pago en efectivo el cual debe realizarse en la {% if where\_payment == ‘address\_local’ %}{{ commercial\_property\_adress.upper() }}{% elif where\_payment == ‘address\_property’ %}{{ landlord\_adress.upper() }} {% elif where\_payment == ‘address\_previous’ %}{{ previous\_address. true\_values() }}{% elif where\_payment == ‘other’ %} {{ payment\_adress }}{% endif %}  {% elif methods\_payment == ‘any\_means’ %} {% if any\_means\_methods == ‘any\_means\_tranfers’ %}transferencia bancaria o consignación a la cuenta {{ bank\_account\_type\_ }} No. {{ bank\_account\_number }} del banco {{ bank\_name }} {% elif any\_means\_methods == ‘any\_means\_payment’ %}pago en efectivo el cual debe realizarse en la {% elif where\_payment\_means == ‘address\_local\_means’ %}{{ commercial\_property\_adress.upper() }}{% elif where\_payment\_means == ‘address\_property\_means’ %}{{ landlord\_adress.upper() }}{% elif where\_payment\_means == ‘address\_previous\_means’ %}{{ previous\_address\_means.true\_values() }}{% elif where\_payment\_means == ‘other\_means’ %} {{ payment\_adress.upper() }}{% endif %} dentro de los {% if payment\_month == ‘Los primeros 5 días de cada mes’ %}cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual{% elif payment\_month == ‘Los primeros 10 días de cada mes’ %}diez (10) primeros días calendario de cada periodo mensual{% elif payment\_month == ‘Los últimos 5 días de cada mes’ %} cinco (5) últimos días de cada mes.{% endif %} {% endif %} |
| **NOTIFICACIONES** | **ARRENDATARIO**    **Dirección y Ciudad:** {{ lessee\_adress.upper() }} de la ciudad de {{ lessee\_city }}  **Correo electrónico:** {{ lessee\_email.lower() }}  **ARRENDADOR**  **Dirección y Ciudad:** {{ landlord\_adress.upper() }} de la ciudad de {{ landlord\_city }}  **Correo electrónico:** {{ landlord\_email.lower() }}  {%p if joint\_debtor.there\_are\_any == True %}  **DEUDOR SOLIDARIO**  **{%p for e in joint\_debtor %}**  **Dirección y Ciudad:** {{ e.adress|upper }} de la ciudad de {{ e.city }}  **Correo electrónico:** {{ e.email|lower }}  {%p endfor %}  {%p endif %} |
| {%tr if assets.there\_are\_any == True %} | |
| **MOBILIARIO** | El local arrendado se entrega con:  {%p for e in assets %}   * {{ e.name }}   {%p endfor %} |
| {%tr endif %} | |
| {%tr if attached.there\_are\_any == True %} | |
| **ANEXO(S)** | Son Anexos del presente Contrato:  {%p for e in attached %}   * {{ e.title }}   {%p endfor %}  Los anexos descritos anteriormente hacen parte integral del presente Contrato. |
| {%tr endif %} | |
| **INTERPRETACIÓN** | El Contrato debe interpretarse con el siguiente orden de prevalencia:     1. Condiciones Principales 2. Anexo A “Clausulado Especial” 3. Los demás anexos del Contrato. 4. Las normas aplicables del ordenamiento jurídico según su orden jerárquico.   En caso de contradicción entre lo dispuesto en las condiciones principales, el Anexo A “Clausulado Especial” y sus anexos, los mismos se resolverán teniendo en cuenta el orden jerárquico anteriormente establecido. |

ANEXO A

“Clausulado Especial”

**CLÁUSULA I**

**Objeto**

Por medio del presente Contrato el **ARRENDADOR** se obliga a entregar, de forma exclusiva, a el **ARRENDATARIO** el inmueble descrito en las Condiciones Principales. Por su parte, el **ARRENDATARIO** se obliga a destinar el inmueble objeto de este Contrato, para desarrollar las labores propias de su objeto social, según la destinación indicada en las Condiciones Principales de este Contrato.

**CLÁUSULA II**

**Precio, Forma de Pago y Reajuste**

El canon mensual de arrendamiento es el valor descrito en las Condiciones Principales. El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** el canon mensual de arrendamiento en el plazo establecido en las Condiciones Principales y en la forma prevista en las Condiciones Principales.

{%p if increase == True %}

{% if increase\_method == ‘El 1 de enero de cada año’ %}Cada 1 de enero, el presente Contrato se incrementará de conformidad con lo establecido en las Condiciones Principales.{% elif increase\_method == ‘Cada que se cumpla 1 año del contrato’ %}Por cada año calendario de ejecución del presente Contrato, el canon de arrendamiento se incrementará de conformidad con lo establecido en las Condiciones Principales.{% endif %}

{%p endif %}

La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del canon de arrendamiento, y cualquier otro valor a cargo del **ARRENDATARIO**, no se entenderá en ningún caso como ánimo de novación o modificación del término establecido en el presente contrato.

**CLÁUSULA III**

**Vigencia y Renovación**

El presente contrato tiene una duración según lo establecido en las Condiciones Principales. Vencido el término inicial o alguna de sus prórrogas o renovaciones, el Contrato {% if renewable == True %}se renovará automáticamente salvo que alguna de las PARTES dé a conocer su intención de no renovación con una antelación previa de cinco (5) días hábiles de la fecha de terminación. {% else %} no se renovará ni prorrogará salvo que las PARTES acuerden lo contrario por escrito.{% endif %}

**CLÁUSULA IV**

**Obligaciones del ARRENDADOR**

El **ARRENDADOR** se obliga a:

1. Efectuar las reparaciones necesarias para el uso adecuado y continuó del inmueble.
2. Entregar al **ARRENDATARIO** en la fecha convenida el inmueble dado en arriendo.

{%p if servicios\_publicos == True %}

{%p if servicios\_publicos\_responsable == ‘Arrendador’ %}

1. Pagar los servicios públicos dentro de los plazos establecidos en las facturas.

{%p endif %}

{%p elif servicios\_publicos == False %}

1. Pagar los servicios públicos dentro de los plazos establecidos en las facturas, siempre que el **ARRENDATARIO** entregue los recursos para proceder con los pago.

{%p endif %}

{%p if administration == True %}

1. Pagar el valor de la administración mensualmente, siempre que el **ARRENDATARIO** realice el pago del canon de arrendamiento.

{%p endif %}

1. Cumplir con las demás obligaciones consagradas en el presente contrato y las normas aplicables.
2. Recibir el local cuando el mismo se encuentre en el mismo estado en que lo recibió el **ARRENDATARIO** salvo el deterioro por su uso y el paso del tiempo.
3. Las demás que se establezcan en el presente Contrato.

**CLÁUSULA V**

**Obligaciones del ARRENDATARIO**

El **ARRENDATARIO** se obliga a:

1. Pagar al **ARRENDADOR** de conformidad con las Condiciones Principales.
2. Restituir el inmueble al **ARRENDADOR** en el mismo estado en que se recibió, salvo el deterioro natural proveniente de su uso legítimo y el paso del tiempo, dentro del plazo establecido en la Cláusula XIV.
3. {%p if administration == False %}
4. Pagar el valor de la administración mensualmente.
5. {%p endif %}
6. Asumir el valor de las modificaciones y/o adaptaciones que realiza sobre el inmueble.
7. Realizar y asumir a su sola costa las reparaciones locativas.
8. Pagar el canon de arrendamiento hasta la entrega real y material del inmueble, salvo que el **ARRENDADOR** se niegue a recibir el mismo sin justa causa.
9. Cumplir lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, el manual de convivencia y cualquier otro manual siempre y cuando los mismos existan y sean puestos en conocimiento del **ARRENDATARIO**.
10. {%p if servicios\_publicos\_responsable == ‘Arrendatario’ %}
11. Pagar los servicios públicos que cuenta el inmueble y los demás servicios que posterioridad contrate el **ARRENDATARIO**.
12. {%p endif %}
13. En caso de encontrarse el inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal se obliga a pagar cualquier sanción establecida por la Asamblea de copropietarios o consejo de administración del edificio siempre que sea su culpa.
14. Cuidar el inmueble y cualquier bien entregado por el **ARRENDADOR** de forma diligente y como un buen hombre de negocios.
15. Solicitar autorización de forma previa al **ARRENDADOR**, para realizar cualquier cambio, obra, remodelación, mejora y/o modificación sobre el inmueble. Mientras el **ARRENDADOR** no autorice de forma expresa y por documento suscrito por su representante legal, el **ARRENDATARIO** se abstendrá de iniciar el cambio, obra, remodelación, mejora y/o modificación sobre el inmueble.
16. Las demás que se establezcan en el presente contrato.

**PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o “Good Will” a la terminación del presente Contrato. Por lo anterior, el **ARRENDATARIO** no puede exigir suma alguna o contraprestación por este concepto al propietario y/o **ARRENDADOR** del inmueble.

**CLÁUSULA VI**

**Terminación del Contrato**

El presente Contrato, se dará por terminado cuando se presente alguna de las siguientes causales:

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de cualquiera de LAS PARTES.
2. Mutuo acuerdo de LAS PARTES.
3. Por la falta de pago o el simple retardo en el pago de por lo menos un (1) canon de arrendamiento.
4. Por vencimiento del tiempo inicialmente pactado o de las prórrogas de ser el caso.
5. Incapacidad financiera de alguna de LAS PARTES.
6. {%p if advance\_termination == True %}
7. {%p if advance\_termination\_form == ‘Cualquiera de las partes’ %}
8. Decisión unilateral de cualquiera de LAS PARTES.
9. {%p endif %}
10. {%p if advance\_termination\_form == ‘Arrendador’ %}
11. Decisión unilateral del **ARRENDADOR**.
12. {%p endif %}
13. {%p if advance\_termination\_form == ‘Arrendatario’ %}
14. Decisión unilateral del **ARRENDATARIO**.
15. {%p endif %}
16. {%p endif %}
17. La existencia de investigaciones de orden penal por cualquier delito, en contra de alguna de LAS PARTES.
18. La existencia de cualquier investigación por Lavado de Activos o Financiación de Terrorismo.
19. Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, cuando, a juicio de LAS PARTES no resultare conveniente la suspensión del contrato.
20. Por las causales de ley.

{%p if advance\_termination == True %}

{%p if advance\_termination\_form == ‘Cualquiera de las partes’ %}

Cuando la terminación del Contrato sea por decisión unilateral de alguna de LAS PARTES, la PARTE que así lo decida debe dar aviso por escrito a la otra PARTE informando su decisión de terminación con una antelación no menor a **{{ number\_to\_string( get\_only\_string(termination\_notice\_currency)).upper() }}** ({{ termination\_notice\_currency }}) días calendario de la fecha efectiva de terminación, {% if advance\_termination\_penalty == False %}sin que esto cause el pago de sanción y/o indemnización alguna para la PARTE que termina el Contrato. {% elif advance\_termination\_penalty == True %}{% if penalty\_form == ‘valor’ %}cuando cualquiera de LAS PARTES decida terminar unilateralmente el contrato, se obliga a pagar a la otra PARTE la suma de **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_early\_termination\_currency)).upper() }}** PESOS M/CTE (${{ penalty\_early\_termination\_currency }}) como consecuencia de la terminación. {% elif penalty\_form == ‘mensual’ %} cuando cualquiera de LAS PARTES decida terminar unilateralmente el contrato, se obliga a pagar a la otra la suma equivalente a **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_early\_termination\_currency)).upper() }}** ({{ penalty\_early\_termination\_currency }}) cánones de arrendamiento liquidado(s) con el último canon de arrendamiento pagado. {% endif %}{% endif %}

{%p elif advance\_termination\_form == ‘Arrendador’ %}

Cuando la terminación del Contrato sea por decisión unilateral del **ARRENDADOR**, éste debe dar aviso por escrito a la otra PARTE informando su decisión de terminación con una antelación no menor a **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(termination\_notice\_currency)).upper() }}** ({{ termination\_notice\_currency }}) días calendario de la fecha efectiva de terminación, {% if advance\_termination\_penalty == False %}sin que esto cause el pago de sanción y/o indemnización alguna para el **ARRENDADOR**. {% elif advance\_termination\_penalty == True %}{% if penalty\_form == ‘valor’ %}cuando el **ARRENDADOR** decida terminar unilateralmente el Contrato, se obliga a pagar a favor del **ARRENDATARIO** la suma de **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_early\_termination\_currency)).upper() }}** PESOS M/CTE (${{ penalty\_early\_termination\_currency }}) como consecuencia de la terminación. {% elif penalty\_form == ‘mensual’ %}cuando el **ARRENDADOR** decida terminar unilateralmente el Contrato, se obliga a pagar a favor del **ARRENDATARIO** la suma equivalente a **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_rental\_value\_currency)).upper() }}** ({{ penalty\_rental\_value\_currency }}) cánones de arrendamiento liquidado(s) con el último canon de arrendamiento pagado.{% endif %}{% endif %}

{%p elif advance\_termination\_form == ‘Arrendatario’ %}

Cuando la terminación del Contrato sea por decisión unilateral del **ARRENDATARIO**, éste debe dar aviso por escrito a la otra PARTE informando su decisión de terminación con una antelación no menor a **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(termination\_notice\_currency)).upper() }}** ({{ termination\_notice\_currency }}) días calendario de la fecha efectiva de terminación, {% if advance\_termination\_penalty == False %}sin que esto cause el pago de sanción y/o indemnización alguna para el **ARRENDATARIO**. {% elif advance\_termination\_penalty == True %}{% if penalty\_form == ‘valor’ %}cuando el **ARRENDATARIO** decida terminar unilateralmente el Contrato, se obliga a pagar a favor del **ARRENDADOR** la suma de **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_early\_termination\_currency)).upper() }}** PESOS M/CTE (${{ penalty\_early\_termination\_currency }}) como consecuencia de la terminación. {% elif penalty\_form == ‘mensual’ %}cuando el **ARRENDATARIO** decida terminar unilateralmente el Contrato, se obliga a pagar a favor del **ARRENDADOR** la suma equivalente a **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_rental\_value\_currency)).upper() }}** ({{ penalty\_rental\_value\_currency }}) cánones de arrendamiento liquidado(s) con el último canon de arrendamiento pagado. {% endif %}{% endif %}

{%p endif %}

{%p endif %}

**CLÁUSULA VII**

**Reparaciones**

El **ARRENDADOR** efectuará en el inmueble, las reparaciones necesarias para garantizar el uso y ocupación del inmueble. Las reparaciones locativas corren por cuenta del **ARRENDATARIO**. El **ARRENDADOR** podrá cobrar el costo de las reparaciones locativas y las reparaciones necesarias que hayan tenido lugar por culpa exclusiva del **ARRENDATARIO** o cualquier tercero a su cargo cuando el **ARRENDATARIO** no realice las mismas. Para lo cual, el **ARRENDADOR** queda autorizado para facturar el valor de dichas mejoras o reparaciones en la factura o cuenta de cobro siguiente de haberse terminado la ejecución del trabajo. Así mismo el **ARRENDATARIO** podrá descontarse del canon de arrendamiento el valor que haya tenido que asumir por las reparaciones necesarias que no hayan sido causadas por su culpa y que el **ARRENDADOR** no haya querido realizar.

**CLÁUSULA VIII**

**Procedimiento para la Realización de Reparaciones Locativas o Necesarias**

Una de LAS PARTES, informará a la otra dentro de un plazo prudencial de cinco (5) días calendario siguientes a la ocurrencia del hecho o daño que dé lugar a una reparación para que la PARTE responsable la realice de conformidad con la Cláusula VII.

Una vez la PARTE responsable haya sido informada de tal situación, tendrá un plazo perentorio de tres (3) días calendario siguientes para presentar a la otra PARTE una solución al daño acaecido; en dicha respuesta deberá indicar el tiempo o plazo necesario para efectuar la(s) reparación(es), el cual no podrá superar los ocho (8) días calendario de haber acaecido el daño o hecho, salvo que la reparación sea tal que por su misma naturaleza tome más tiempo. En caso que la PARTE responsable, no presente a la otra la solución al daño, o si transcurrido el plazo necesario para la reparación, esta no ha sido efectuada cabalmente, la PARTE afectada queda autorizada para que por su propia cuenta efectúe las reparaciones, cobrando o descontando el valor de las mismas en el siguiente canon de arrendamiento.

**CLÁUSULA IX**

**Servicios Públicos**

En vigencia del presente Contrato, los gastos por la prestación de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, gas natural, acueducto, alcantarillado, etc, serán por cuenta de {% if servicios\_publicos\_responsable == ‘Arrendatario’ %}el **ARRENDATARIO**. {% endif %}{% if servicios\_publicos\_responsable == ‘Arrendador’ %}{% if servicios\_publicos == True %}el **ARRENDADOR** quien con el recibo del canon de arrendamiento se obliga a pagar los servicios públicos, teniendo en cuenta que estos se encuentran incluidos dentro del canon. {% endif %}{% elif servicios\_publicos\_responsable == ‘Arrendador’ %}{% if servicios\_publicos == False %} el **ARRENDADOR**, siempre y cuando el **ARRENDATARIO** haga entrega de los recursos al **ARRENDADOR** para realizar el pago de los mismos. {% endif %}{% endif %}

Actualmente el inmueble cuenta con los siguientes servicios:

{% for e in public\_services %}

• {{ title\_case(e.name) }}.

{% endfor %}

{%p if new\_public\_services == True %}

El **ARRENDATARIO** puede contratar servicios públicos adicionales para lo cual se obliga a ponerlos a su solo nombre

{%p else %}

El **ARRENDATARIO** no puede contratar servicios públicos adicionales salvo que tenga la previa y escrita autorización por parte del **ARRENDADOR**.

{%p endif %}

**CLÁUSULA X**

**Recibo y Estado**

El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en {% if comercial\_property\_condition == ‘Bueno’ %} buen estado.{% elif comercial\_property\_condition == ‘Malo’ %}mal estado. {% else %}regular estado.{% endif %} El **ARRENDATARIO**, a la terminación del contrato deberá devolver al **ARRENDADOR** el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

**CLÁUSULA XI**

**Gastos e Impuestos**

Los gastos, impuestos, tasas, contribuciones y en general cualquier tributo que se cause con ocasión de la celebración o ejecución del presente contrato, serán asumidos por el sujeto pasivo que tenga la obligación de asumir el impuesto de conformidad con las leyes tributarias de la República de Colombia.

**CLÁUSULA XII**

**Cesión**

{% if release == False %}Le queda prohibido al **ARRENDATARIO** ceder total o parcialmente el presente Contrato. La enajenación del establecimiento de comercio que haga el **ARRENDATARIO** constituirá un incumplimiento del presente Contrato y por lo tanto es una justa causa para que el **ARRENDADOR** pueda terminar el presente Contrato unilateralmente. Por su parte, el **ARRENDADOR** puede ceder el presente contrato siempre y cuando efectúe la enajenación del inmueble, no obstante lo anterior, el nuevo propietario y **ARRENDADOR**, se obliga a reconocer el presente contrato y cumplirlo hasta la terminación del mismo.{% else %}El **ARRENDATARIO** puede ceder total o parcialmente el presente Contrato. De igual forma, el **ARRENDADOR** puede ceder el presente Contrato.{% endif %}

**CLÁUSULA XIII**

**Subarriendo**

{% if sublease == True %}{% if subleas == ‘Todo’ %}El **ARRENDATARIO** se encuentra autorizado para subarrendar total o parcialmente el inmueble para lo cual debe avisar al **ARRENDADOR** previo a efectuar el subarriendo.{% elif subleas == ‘Una parte’ %} El **ARRENDATARIO** se encuentra autorizado para subarrendar parcialmente el inmueble y hasta un 50% del área del inmueble, para lo cual debe avisar al **ARRENDADOR** previo a efectuar el subarriendo.{% endif %} {% else %}En ningún caso el **ARRENDATARIO** puede subarrendar ni total ni parcialmente el inmueble.{% endif %}

**CLÁUSULA XIV**

**Restitución**

En el momento de la restitución del inmueble al **ARRENDADOR**, el **ARRENDATARIO** entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de pago de las cuentas de servicios públicos, administración y cualquier otro concepto a que haya lugar.

En caso que el presente contrato termine por cualquier causa, el **ARRENDATARIO** se obliga a realizar la restitución del inmueble a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes de terminado el Contrato. De igual forma, el **ARRENDADOR** se obliga en recibir el local en la fecha establecida si el mismo se encuentra en el estado en que lo recibió el **ARRENDATARIO** salvo el paso del tiempo y su uso legítimo.

{%p if restitution\_document == True %}

Al finalizar el Contrato de arrendamiento y el día de la devolución, entre LAS PARTES se firmará un acta de devolución en donde se detallará el estado en el que se encuentra el inmueble.

{%p endif %}

{%p if penalty\_clause == True %}

**CLÁUSULA XV**

**Cláusula Penal**

En caso de incumplimiento parcial o total por {% if penalty\_clause\_form == ‘Arrendatario’ %}el **ARRENDATARIO**{% elif penalty\_clause\_form == ‘Arrendador’ %}el **ARRENDADOR**{% elif penalty\_clause\_form == ‘La parte que incumpla’ %}cualquiera de LAS PARTES{% endif %}de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente Contrato se obliga a pagar a favor de la otra PARTE a título de cláusula penal e indemnización {% if penalty\_clause\_method == ‘months’ %}la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento.{% elif penalty\_clause\_method == ‘money’ %}la suma de **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_clause\_value)).upper() }}** **PESOS M/CTE** (${{ penalty\_clause\_value }}).{% elif penalty\_clause\_method == ‘percentage’ %}el **{{ number\_to\_string( get\_only\_number(penalty\_clause\_percentege)).upper() }}** ({{ penalty\_clause\_percentege }}%) del valor total del contrato.{% endif %} No obstante lo anterior, el pago de la pena contemplada en la presente cláusula no afecta el derecho que la PARTE cumplida tiene de exigir acumulativamente con ella, el cumplimiento del Contrato o su resolución. El valor de la cláusula penal tiene que ser pagada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de recibido el aviso del incumplimiento del Contrato. El presente Contrato es prueba suficiente para el cobro de esta pena.

{%p endif %}

{%p if negative\_report\_authorization == True %}

**CLÁUSULA XVI**

**Autorización para Reporte Negativo**

El **ARRENDATARIO**{% if joint\_debtor.there\_are\_any == True %}y su(s) deudor(es) solidario(s){% endif %} autoriza(n) expresamente al **ARRENDADOR** y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar ante terceros la información relacionada o derivada de este Contrato.

{%p endif %}

{%p if joint\_debtor.there\_are\_any == True %}

**CLÁUSULA XVII**

**Deudor Solidario**

Es deudor solidario del presente Contrato {% for e in joint\_debtor %}**{{ e.name|title }}**, identificado(a) con **{{ e.id\_type }}** No. {% if e.type == ‘Persona’ %}**{{ e.id\_number }}{% else %}{{ generateNit(e.id\_number) }}{% endif %}**{% if (e.legal\_rep\_name != None and e.legal\_rep\_id\_type != None and e.legal\_rep\_id\_number != None) %} **{{ e.legal\_rep\_name|title }}**, **{{ e.legal\_rep\_id\_type }}** No. **{{ e.legal\_rep\_id\_number }}**{% endif %}.{% endfor %} El/Los suscrito(s) anteriormente, se declara(n) deudor(es) del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato durante el término inicial y sus prórrogas o renovaciones y hasta la restitución real y material del inmueble al **ARRENDADOR**. El **ARRENDATARIO** y el/los deudor(es) solidario(s) se obliga(n) a responder por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, reparaciones, cuotas de administración, sanciones, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otro gasto derivado del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales. En caso de abandono del inmueble el **ARRENDATARIO** o el/los deudor(es) solidario(s) podrá(n) hacer la entrega o restitución del inmueble al **ARRENDADOR** o a quien éste designe en la forma y términos señalados en este documento, para lo cual, el **ARRENDATARIO** con la firma del presente documento, otorga poder especial, amplio y suficiente a el/los deudor(es) solidario(s).

{%p endif %}

**CLÁUSULA XVIII**

**Modificaciones al Contrato**

Ningún cambio, reforma o modificación de alguno de los términos o condiciones del presente Contrato será válido, salvo que se efectúe por instrumento escrito firmado por las mismas partes. Si cualquier disposición del presente contrato fuere considerada nula, ilegal o inexigible, la validez, legalidad o exigibilidad de las disposiciones restantes no se verá afectada ni menoscabada en modo alguno. En caso de declaración de ilegalidad, invalidez, nulidad etc, LAS PARTES se reunirán para elaborar un otrosí para que el mismo refleje la cláusula declarada nula, invalida, ilegal, etc, en cumplimiento del ordenamiento jurídico.

**CLÁUSULA XIX**

**Última Versión**

Este Contrato sustituye la totalidad de los acuerdos y/o contratos celebrados entre LAS PARTES y deroga expresamente todos los documentos que éstos hayan sido firmados con fecha anterior a la suscripción del presente Contrato, hayan sido verbales o escritos, relacionados con el objeto del presente Contrato.

**CLÁUSULA XX**

**Exención de responsabilidad**

LAS PARTES no se harán responsables por ninguna demora o falla en la ejecución del presente Contrato derivada de una fuerza mayor o caso fortuito, incluyendo, pero sin limitarse a ello, terremoto, huelga, paro, cambios en la ley, regulación o políticas gubernamentales, motines, guerra, incendio, acciones u omisiones de terceros que a su vez sean resultado de caso fortuito o fuerza mayor, dificultades de transporte u otros eventos ajenos al control razonable de LAS PARTES (incluyendo aprobaciones de autoridades supervisoras), siempre y cuando dichas situaciones afecten directamente la ejecución del Contrato.

**CLÁUSULA XXI**

**Interpretación**

Para los fines de interpretación del presente Contrato, las palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará a éstas su significado legal; las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han formado en sentido diverso y se incluyeron con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente Contrato y no se consideran como parte del mismo.

Cualquier referencia que se haga en este Contrato a una Ley, Decreto, Resolución, Acto Administrativo, Ordenanza, Acuerdo, Circular, Estatuto y en general a cualquier regulación legal obligatoria para LAS PARTES, incluirá sus modificaciones y/o adiciones posteriores y nuevas regulaciones y reglamentaciones, de manera que en el tema específicamente regulado en el Contrato, deberá estarse sujeto en todo caso a la normatividad vigente aplicable en la República de Colombia.

**CLÁUSULA XXII**

**Resolución de conflictos**

{% if arbitration == True %}Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato y a su ejecución y liquidación que no pudiere resolverse amigablemente y de buena fe entre LAS PARTES dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al conflicto, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento ubicado en la Cámara de Comercio de {{ sign\_city }}, que se sujetará al reglamento de este centro, teniendo en cuenta las siguientes estipulaciones: a) El Tribunal estará integrado por {% if arbitration\_number == ‘1’ %}**{{ number\_to\_string( get\_only\_number(arbitration\_number)).upper() }}** ({{ arbitration\_number }}){% elif arbitration\_number == ‘3’ %}**{{ number\_to\_string( get\_only\_number(arbitration\_number)).upper() }}** ({{ arbitration\_number }}){% endif %} árbitro(s) que será(n) abogado(s) en ejercicio, designado(s) por LAS PARTES de común acuerdo. En caso de que LAS PARTES no pudiesen llegar a un acuerdo lo elegirá la Cámara de Comercio de {{ sign\_city }} de sus listas. b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de {{ sign\_city }}, c) El Tribunal decidirá en derecho, d) Las costas serán asumidas por la parte vencida.

La anterior designación de los árbitros se hace de conformidad con el artículo 7 de la Ley 1563 de 2012 el cual establece: “Las partes determinarán conjuntamente el número de árbitros, que siempre será impar”. Así mismo, la ciudad del Tribunal de Arbitramente fue seleccionada de conformidad con el artículo 12 de la Ley 1563 de 2012 el cual establece: “El proceso arbitral comenzará con la presentación de la demanda, (…) dirigida al centro de arbitraje acordado por las partes”.{% else %}Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato y a su ejecución y liquidación que no pudiere resolverse amigablemente y de buena fe entre las partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al conflicto, se resolverá ante la justicia ordinaria.{% endif %}

**CLÁUSULA XXIII**

**Indemnidad**

Cada PARTE debe mantener indemne e indemnizar y rembolsar a la otra PARTE o a sus accionistas, cesionarios, funcionarios, directores, agentes o empleados, por cualquier reclamo y/o imputación de responsabilidad por parte de terceros por reclamos, quejas peticiones, demandas incluyendo pero sin limitarse a los de carácter laboral, civil, comercial, penal, cambiario, tributario, policivo, administrativo, etc, así como gastos de abogado, peritos etc, y ante cualquier otra reclamación que surjan o estén asociadas a acciones u omisiones imputables a cualquiera de LAS PARTES. En todo caso, LA PARTE que genere la acción u omisión se obliga a salir en defensa de la otra PARTE y asumir los gastos necesarios para su correcta defensa.

**CLÁUSULA XXIV**

**Abandono del Inmueble**

En caso de abandono del inmueble en un periodo de un (1) mes, el **ARRENDATARIO** con la firma del presente contrato, autoriza de forma irrevocable al **ARRENDADOR** o a quien lo represente, para que acceda al inmueble objeto del presente Contrato y reciba la tenencia del mismo, con el diligenciamiento de un acta privada extrajudicial de recuperación de tenencia del inmueble, con el solo requisito de dos (2) testigos, haciendo anotación clara del estado en que se encuentre el inmueble, un inventario de los muebles y enseres que se encuentren en el inmueble, el estado de deterioro y los faltantes al inventario y los conceptos adeudados que quedaren pendientes como consecuencia del abandono.

**CLÁUSULA XXV**

**Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SAGRLAFT:**

LAS PARTES declaran que, a su leal saber y entender, ninguna de ellas (incluyendo de ser aplicable, sus socios, directores, funcionarios, miembros, accionistas y/o sus subsidiarias), que sea o haya sido (i) Incluido y/o identificado en la Lista de Ciudadanos Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Lista SDN) regida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC), (ii) sancionada por la OFAC, o (iii) reportada a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) o cualquier otra lista que regule el lavados de activos y la financiación del terrorismo nacional y/o extranjera.

{%p if policy == True %}

**CLÁUSULA XXVI**

**Póliza de Arrendamiento**

El **ARRENDATARIO** se obliga a constituir a su sola costa y a favor del **ARRENDADOR** la siguiente póliza:

**Póliza de arrendamiento:** El cual debe amparar el incumplimiento en que pueda incurrir el **ARRENDATARIO** en el no pago del canon de arrendamiento, de las cuotas de administración y de servicios públicos durante la vigencia del presente Contrato. El seguro debe permanecer vigente por la duración del presente Contrato y cualquiera de sus prórrogas o renovaciones.

**Parágrafo Primero:** El **ARRENDATARIO** se obliga a entregar a el **ARRENDADOR** la póliza y constancia de pago de las misma.

**Parágrafo Segundo:** En caso de prórroga o renovación del presente Contrato, el término de duración de las pólizas debe ajustarse teniendo en cuenta el plazo de la prórroga o renovación del Contrato, así como el incremento del valor del Contrato si hay lugar al mismo.

{%p endif %}

**CLÁUSULA XXVII**

**No Renuncia**

Las obligaciones de LAS PARTES y los derechos emanados de este Contrato no serán consideradas como renunciables, en virtud de prácticas o costumbres en contrario. En ningún caso se entiende ánimo de novación o modificación de las obligaciones y/o derechos establecidos en el presente Contrato por la simple omisión o falta de reclamación o requerimiento de una de LAS PARTES a la otra. La tolerancia de una de LAS PARTES en soportar el incumplimiento de cualquier obligación a cargo de la otra, no podrá ser considerada como aceptación del hecho tolerado ni como precedente para su repetición; tampoco impedirá o limitará el derecho de LA PARTE afectada de hacer valer todos y cada uno de los derechos emanados del presente Contrato.

{%p if beneficiary == ‘beneficiary\_third’ %}

**CLÁUSULA XXVIII**

**Autorización para el pago a favor de terceros.**

El **ARRENDADOR** con la firma del presente Contrato autoriza irrevocablemente al **ARRENDATARIO** para que cualquier pago pueda realizarse a favor de {% if third\_beneficiary == ‘beneficiary\_person’%}{{ name\_third\_beneficiary }} quien se identifica con {{ id\_type\_third\_beneficiary }} No. {{ number\_id\_third\_beneficiary }}{% elif third\_beneficiary == ‘beneficiary\_company’%}{{ name\_third\_beneficiary }}, sociedad identificada con Nit. {{ number\_id\_third\_beneficiary }}de conformidad con las instrucciones que reciba por parte del **ARRENDADOR.**

{% endif %}

{%p endif %}

**CLÁUSULA XXIX**

**Compensación**

En cualquier caso en donde el **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO** sean deudores mutuamente, se compensarán las deudas y por lo tanto las mismas se extinguirán, siempre que ambas deudas sean en dinero, sean líquidas y ambas sean actualmente exigibles, de conformidad con el artículo 1715 del Código Civil.

**CLÁUSULA XXX**

**Notificaciones**

Para efectos de las notificaciones, LAS PARTES declaran que sus datos de contacto corresponden a los siguientes:

**El ARRENDADOR**

**Dirección y Ciudad:** {{ lessee\_adress }} de la ciudad de {{ lessee\_city }}

**Correo electrónico:** {{ lessee\_email }}

**El ARRENDATARIO**

**Dirección y Ciudad:** {{ landlord\_adress }} de la ciudad de {{ landlord\_city }}

**Correo electrónico:** {{ landlord\_email }}

{%p if joint\_debtor.there\_are\_any == True %}

{%p for e in joint\_debtor %}

El/Los **DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)**

**Dirección y Ciudad:** {{ e.adress }} de la ciudad de {{ e.city }}

**Correo electrónico:** {{ e.email }}

{%p endfor %}

{%p endif %}

Cualquier notificación requerida se considerará suficiente cuando sea entregada personalmente, enviada por correo certificado o enviada por correo electrónico, a la(s) dirección(nes) correspondiente(s) anteriormente registradas. Cualquiera de LAS PARTES a su sola discreción pueden remitir la correspondencia a la otra a una o varias de las direcciones registradas para notificación.

Las comunicaciones entregadas personalmente o por correo electrónico se entienden recibidas el mismo día de su recepción, las comunicaciones enviadas por correo certificado se entienden recibidas en la fecha y hora que certifique la empresa de correspondencia. Cualquier modificación sobre la información de los datos de contacto de cualquiera de LAS PARTES, debe ser dada a conocer a la otra PARTE con una antelación de tres (3) días calendario previos a que quede efectuado el cambio, dicha información solo puede ser modificada por una notificación escrita dirigida a la otra PARTE. En caso que alguna de LAS PARTES cambie alguna(s) de la(s) dirección(es) de notificación pero por su culpa no de a conocer por comunicación escrita a la otra PARTE el cambio de la misma, la PARTE puede enviar la(s) comunicación(es) a la(s) dirección(es) que tenga registrada entendiéndose debidamente notificado de conformidad con los términos previstos en ésta cláusula.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de {{ sign\_city }} el {{ sign\_date }}.

|  |  |
| --- | --- |
| **EL ARRENDADOR** | **EL ARRENDATARIO** |
| **{%p if landlord == ‘Persona’ %}**  **{{ landlord\_name }}**  **{{ id\_type\_landlord }} No. {{ number\_id\_landlord }}**  **{%p elif landlord == ‘Empresa’ %}**  **{{ title\_case(legal\_representative\_landlord.lower()) }}**  **Representante Legal**  **{{ landlord\_name }}**  **{%p endif %}** | **{%p if lessee == ‘Persona’ %}**  **{{ lessee\_name }}**  **{{ id\_type\_lessee }} No. {{ number\_id\_lessee }}**  **{%p elif lessee == ‘Empresa’ %} {{ title\_case(legal\_representative\_lessee\_name.lower())** **}}**  **Representante Legal**  **{{ lessee\_name }}**  **{%p endif %}**  {%p if joint\_debtor.there\_are\_any == True %}  {%p for e in joint\_debtor %}  DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)  {{ e.name }}  {{ e.id\_type }}: {{ e.id\_number }}  {%p endfor %}  {%p endif %} |

{%p if attached.there\_are\_any == True %}

{% for attach in attached %} **Anexo: {{ attach.title }}** {{ attach.file.show(width='13cm')}} {% endfor %}

{%p endif %}