



CONTRATO ARRENDAMIENTO INMUEBLE COMERCIAL

LUGAR Y FECHA: OCAÑA, 15 DE OCTUBRE DE 2020

ARRENDADOR: MARIA CONSUELO XXXXXX C.C XXXXXX de Ocaña

ARRENDATARIO: KAREN XXXXXXXX C.C. XXXXXX de Ocaña

COARRENDATARIO: RAFAEL XXXXXXXX C.C. XXXXXX de Ocaña

EMPERATRIZ XXXXXX C.C. XXXXX de Simití Bolívar

Entre los suscritos **MARIA CONSUELO XXXXXXXX**, mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Ocaña, con cédula de ciudadanía No. XXXXXX de Ocaña, actuando en su carácter de Propietaria del Establecimiento de Comercio INMOBILIARIA LAS LLAVES DE TU CASA, de acuerdo al número de Matrícula Mercantil Nº XXXXXX expedido por la Cámara de Comercio de Ocaña con domicilio principal en la ciudad de Ocaña departamento Norte de Santander, en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte y por la otra, **KAREN XXXXXXXX** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. XXXXXX expedida en Ocaña, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, **RAFAEL XXXXXXXX** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. XXXXXX expedida en Ocaña, **EMPERATRIZ XXXXXXXX** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. XXXXXX expedida en Simití Bolívar, como COARRENDATARIOS, suscriben el siguiente contrato de arrendamiento comercial, el cual se regirá por las siguientes CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: El ARRENDADOR, entrega en calidad de ARRENDAMIENTO y el ARRENDATARIO recibe en tal concepto, el local Comercial ubicado Carrera 13 N° XXXX Centro de la ciudad de Ocaña, el cual se destinará exclusivamente para local comercial.

SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE: Local Comercial Carrera 13 No. XXXXX Centro de la ciudad de Ocaña.

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Local Comercial que colinda como aparece en su respectiva Escritura Pública.

CUARTA: DESTINACION: EL ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble para comercio de bolsos y correas

QUINTA. CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor del canon de arrendamiento se estipula en la suma **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000) M/CTE**, mensuales, los cuales serán cancelados por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes en cuenta bancaria ahorros número XXXXXX, de la entidad bancaria DAVIVIENDA a nombre de MARIA CONSUELO XXXXXX o en las oficinas del arrendador.

PARÁGRAFO. El incumplimiento y retardo en pago del canon mensual, ocasionará intereses por mora de acuerdo a la ley.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: el canon de arrendamiento, se incrementará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades en caso de prorroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes el precio mensual del arrendamiento se incrementará según acuerdo entre las partes, liquidado con base al canon mensual del mes inmediatamente anterior.

SÉPTIMA. DURACIÓN. La duración del arrendamiento es de UN (1) AÑO, contados a partir del **15 DE OCTUBRE DE 2020**.

PARÁGRAFO. - PRORROGAS y RENOVACION. - Esa duración se prorrogará por plazos iguales mientras que ninguna de las partes comunique a la otra su propósito de dar por finalizado el contrato tres meses antes de su extinción.

OCTAVA: ENTREGA. - EL ARRENDADOR se obliga a entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble el **15 OCTUBRE DE 2020**, junto con los elementos que lo integran y se determinarán en escrito separado firmado por los contratantes, el cual constituye parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirán **AL ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando esta haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo al deterioro proveniente natural y su uso legítimo del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si pasados quince (15) días de la firma del contrato y respectiva entrega del inmueble, los arrendatarios no manifiestan por escrito los daños que presente el inmueble, se entenderá por tanto que este se encuentra en buenas condiciones.

PARÁGRAFO TERCERO. EL ARRENDADOR entregará al arrendatario los comprobantes y paz y salvos de estar al día por todo concepto a la fecha de suscripción del presente contrato en materia de servicios públicos y administración.

NOVENA: RESTITUCIÓN. **EL ARRENDATARIO** restituirá el local comercial al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro natural.

DÉCIMA: SERVICIOS PÚBLICOS: Estarán a cargo del **ARRENDATARIO** los siguientes servicios: **Acueducto, Alcantarillado, Luz Eléctrica y Gas.** El presente documento junto con los recibos de servicios públicos cancelados por **EL ARRENDADOR** constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente **AL ARRENDATARIO** los servicios públicos que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en que estos tuvieron en su poder el inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Pasados treinta (30) días de la entrega del inmueble por parte del **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, no hubiere cancelado los servicios públicos antes descritos, **EL ARRENDATARIO** pagará **AL ARRENDADOR**, a título de pena, la suma de un canon mensual vigente al momento de tal incumplimiento, además del pago de las facturas por concepto de servicios públicos dejados de pagar, derechos de reconexión, etc.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si el inmueble estuviere previsto de servicio de teléfono, dicho servicio podrá ser retirado por **EL ARRENDADOR** en caso de retraso de una sola mensualidad en el pago del mismo. Sin que ello disminuya el canon de arrendamiento pactado.

DÉCIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL. - El incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato, lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** por una suma equivalente a DOS CANON MENSUAL de arrendamiento vigente en el momento que tal incumplimiento se presente, a título

de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora para el cobro de la pena y/o perjuicios derivada del contrato. **DÉCIMA SEGUNDA: PREAVISO.** - **EL ARRENDATARIO** deberá avisar por escrito **AL ARRENDADOR** y con TRES (3) MESES antes del vencimiento del plazo de duración del contrato o de cada prorroga, según lo convenido, la restitución del inmueble junto con los elementos que lo integran y se determinarán en escrito separado firmado por los contratantes, el cual constituye parte integral del presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO.** - Igualmente el **ARRENDADOR** deberá avisar por escrito **AL ARRENDATARIO** y con TRES (3) MESES antes del vencimiento del plazo de duración del contrato o de cada prorroga, el requerimiento de entrega del inmueble objeto del presente contrato. **DÉCIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION:** **A)** La cesión o subarriendo sin autorización del **ARRENDADOR**. **B)** El cambio de destinación del inmueble al pactado. **C)** El no pago reiterado del canon mensual de arrendamiento previsto en este contrato. **D)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización por escrito del **ARRENDADOR**. **E)** La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. **F)** La no cancelación reiterada del valor de las cuotas de administración dentro del término pactado y genere perjuicios al **ARRENDADOR** y, **G)** El mutuo acuerdo expreso y por escrito de las partes. **DÉCIMA CUARTA: SUBARRIENDO Y CESIÓN:** **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar el local ni ceder el contrato sino de conformidad con el artículo 523 del Código de Comercio. **DÉCIMA QUINTA: MEJORAS Y REPARACIONES LOCATIVAS:** **EL ARRENDATARIO** No podrá realizar en el inmueble mejoras de ninguna especie, sin autorización expresa del **ARRENDADOR**, excepto las reparaciones locativas, autorizadas por el arrendador de manera escrita y, siempre que sean necesarias para mantener el inmueble en el estado que **EL ARRENDATARIO** lo recibió. **DÉCIMA SEXTA: GASTOS.** - Los impuestos, gastos y derecho que cause este contrato estarán a cargo de ambas partes. **DÉCIMA SÉPTIMA:** **EL ARRENDATARIO** se compromete a Utilizar en la fachada del local comercial una publicidad moderada, que no afecte la parte física ni dañe la estética del inmueble. **DÉCIMA OCTAVA: REGÍMEN JURÍDICO.** - Este contrato de arrendamiento de local comercial se rige por las normas previstas en los artículos 518 a 524 del C. de Cio y demás normas que las modifiquen, adiciones y complementen y en lo no prevista en ellas por las normas del Código Civil y de Procedimiento Civil y/o Código General del Proceso aplicables. **DECIMA NOVENA: PRIMA O GOOD-WILL:** Se deja constancia que los arrendatarios no han cancelado suma alguna por concepto de prima comercial o Good - Will y por esta razón, se obligan a no exigir suma alguna o prestación alguna por tales conceptos a la entrega el inmueble y/o terminación del contrato por cualquier causa. **VIGESIMA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato los arrendatarios facultan expresamente al arrendador para penetrar en el 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 por el término de un mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGESIMA PRIMERA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** **El ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el arrendatario pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, o culpa leve del arrendador, ni por robos hurtos, ni por siniestros causados por incendio, tempestad, inundación, asonada o terrorismo. **PARAGRAFO:** Teniendo en cuenta que el inmueble arrendado es antiguo, han sido utilizados y sufrido el deterioro propio de los años; **EL ARRENDADOR** no se hace responsable de ninguna eventualidad o daño que se ocasione, por caídas de pared, caída de árboles, de objetos de cocina, closets, lámparas, tejas, etc.; por lo tanto, **EL ARRENDADOR** no se hace responsable por lesiones que se occasionen a personas o cosas. **VIGESIMA SEGUNDA:** Los arrendatarios declaran que este documento presta merito ejecutivo para el cobro judicial de los dineros que se queden adeudando por el no pago del canon de arrendamiento, intereses por mora, el no pago de los servicios públicos, daños causados al inmueble e indemnización de perjuicios. **VIGESIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD EN PUERTAS Y VENTANAS EN VIDRIOS TEMPLADO.** El arrendatario asume responsabilidad total por las puertas y ventanas en vidrio templado que tenga el inmueble, que se pudieran reventar, vencer, quebrar, explotar, siendo el arrendatario responsable por daños o perjuicios que pueda sufrir por causas atribuibles a terceros.

Para constancia, se firma por las partes en Ocaña a los **quince (15) días del mes de octubre de 2020**

MARIA CONSUELO XXXXXXXXXXXXXXXX
ARRENDADOR
arriendos@lasllavesdetucasa.com

KAREN XXXXXXXXX
ARRENDATARIO
sasasd@gmail.com

RAFAEL XXXXXXXXXXXXXXXX
COARRENDATARIO
sasasd@gmail.com

EMPERATRIZ XXXXXXXXX
COARRENDATARIO
sasasd@gmail.com