**CONTRATO ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO**

**N° DE 20xx**

|  |  |
| --- | --- |
| **NUMERO DE CONTRATO** |  |
| **ARRENDADOR:** |  |
| **ARRENDATARIO:** |  |
| **OBJETO:** |  |
| **VALOR DEL CONTRATO :** |  |
| **TÉRMINO DE EJECUCIÓN:** |  |
| **FECHA DE SUSCRIPCIÓN:** |  |

Entre los suscritos a saber: **xxxxxxxxxxx**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° xxxxxxxxx de xxxxxxx, domiciliada en Restrepo, propietaria del local comercial ubicado en carrera xxxxxxx quien para efectos de este contrato se denominará **arrendador**, de una parte, y de la otra **xxxxxxxx** mayor de edad y domiciliada en xxxxx - Meta, identificada con cédula de ciudadanía xxxxxxxx de xxxxxx, en su calidad de Gerente de la Empresa de Servicios Públicos de Restrepo – AGUAVIVA S.A ESP., Sociedad por Acciones, del Orden Municipal, constituida por Escritura No. 592, del 04 de febrero de 2005 de la Notaría Primera del Circulo de Villavicencio, nombrada mediante Resolución XX de XX de XXXXX de XXXX, debidamente posesionada mediante Acta del X de XXXXX de XXXX, facultada para contratar de conformidad con artículo 50 de la escritura pública No. 592 de 2005, quien en adelante se denominará **arrendatario,** se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del Código de Comercio y en especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO.** El arrendadorse compromete a conceder el uso y el goce del inmueble ubicado en carrera xxxxxxxxx, bien inmueble cuyos linderos son según escritura pública número 5258 del 11 de febrero de 2002, de la Notaría Primera del circulo de Villavicencio, así: por el frente con la carretera a Cumaral o carrera 5A en extensión de doce metros, por un costado con casa de Vicente Cagueñas en extensión de 20 metros, por el fondo con casa de Efraín Figueredo en extensión de 10 metros y por el ultimo costado con casa de Ernestina Sierra, en extensión de 22 metros y encierra.

**SEGUNDA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y RENTA**. El presente contrato tendrá un valor de xxxxxxxxxx pesos ($xxxxxxx), el cual será pagado en rentas mensuales de un xxxxxxxxxxxx pesos ($xxxxxxxx) que se pagará dentro de los xxxx (xx) primeros días de cada mes.

**TERCERA. DESTINACIÓN.** El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollaran las siguientes actividades: instalación de oficinas administrativas, operativas, almacén o depósito de materiales a fines de la actividad de la empresa de servicios públicos AGUAVIVA S.A. ESP., y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa del arrendador salvo los casos señalados en el articulo 523 del C Co. PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos, actividades de secuestro o depósito de dineros de procedencia ilícita, artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo.

**CUARTA. DURACIÓN DEL CONTRATO.** El término de este contrato es de xx meses contados a partir del día () del mes de xxx de xxxxx (xxxx), prorrogables automáticamente por el mismo termino del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas.

**QUINTA. INDEMNIZACIONES**. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados según estimación de peritos y las demás indemnizaciones conforme al artículo 522 del C de Co.

**SEXTA.** **ENTREGA. El ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR a la terminación del mismo, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo al deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. PARÁGRAFO: El inmueble deberá ser entregado resanado, pintado y en el estado y color existente en que se recibió al inicio del contrato todo de acuerdo con el inventario realizado.

**SEPTIMA. DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA.** A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de EL ARRENDATARIO o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda renovado el mismo.

OCTAVA. REPARACIONES Y MEJORAS: Durante la vigencia del presente contrato, todas las reparaciones necesarias sobre el inmueble, estarán a cargo del arrendador, conforme a los propuestos del artículo 1.985 del código civil. A su turno, las mejoras y reparaciones locativas útiles que requiera el inmueble serán de cargo del arrendatario, y acrecerán dicho inmueble y no darán derecho a reembolso o indemnización alguna por dicho concepto, salvo que los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de la fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del inmueble, caso en el cual serán asumidas por el arrendador. De presentarse casos de urgencia manifiesta para realizar reparaciones que fueren a cargo del arrendador, el arrendatario podrá asumir las mismas y solicitar su inmediato reembolso por parte del arrendador, previa presentación de comprobantes de pago y los gastos incurridos en la reparación.

**NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS.** Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios tales como: Alcantarillado, Acueducto, Recolección de basuras, Energía; Alumbrado público, servicio de gas, sin que el ARRENDADOR, tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Se deben presentar los recibos de pagos de estos servicios debidamente cancelados cuando EL ARREDNADOR los requiera.

**DECIMA. SUBARRIENDO**. El arrendatario no podrá sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles en forma que lesione los derechos del arrendador una destinación distinta a la prevista en el contrato.

La cesión del contrato será valida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

**DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**. **1.** Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato. **2.** Restituir el inmueble a **EL ARRENDATARIO** al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe. **3.** Efectuar las reparaciones locativas. **4.** Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes. **5.** Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, teléfono, acueducto, gas y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble.

**DECIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1) entregar a EL ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado permitiendo el uso y goce del mismo. 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite de forma oportuna. 3) de conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o problema en el goce del bien arrendado. 4) al momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDADOR son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

**DECIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**. El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento.

**DECIMA CUARTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**. Las partes aceptan solucionar sus diferencias por trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Camara de Comercio de Cumaral. En el evento que la conciliación resulte fallida, se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal arbitral el cual fallará en derecho, renunciando a hacer sus pretensiones ante los jueces ordinarios, este tribunal se conformara conforme a las reglas del centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio de Cumaral quien designara los árbitros requeridos conforme a la cuantía de las pretensiones del conflicto sometido a su conocimiento.

Para constancia se firma en Restrepo – (Meta), a los xxxx (xx) días del mes de xxxx de xxxxxx (xxxx).

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Nombre**

**C.C. xxxxxxxx de xxxxxxxxxxxx**

**ARRENDADOR**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Nombre**

**C.C. xxxxxxxxxxxxx de Restrepo**

**ARRENDATÁRIO**

Proyecto:

Cargo:

Reviso:

Cargo: