

DIRECCION DEL INMUEBLE: \_\_\_\_\_

CENTRO COMERCIAL

\_\_\_\_\_

ÁREA DEL INMUEBLE:

\_\_\_\_\_

Metros Cuadrados.

ARRENDADORAS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ARRENDATARIO:

\_\_\_\_\_

DESTINACION DEL INMUEBLE: \_\_\_\_\_

DURACION DEL CONTRATO: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) años.

FECHA DE INICIACION: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

FECHA DE VENCIMIENTO: Primero (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

CANON DE ARRENDAMIENTO: Ver cláusula CUARTA del contrato.

El presente contrato de arrendamiento se rige por la Legislación Comercial Colombiana y en especial por las cláusulas que a continuación se expresan:

Entre los suscritos a saber: \_\_\_\_\_, mayores de edad, con domicilio y vecindad en el municipio de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, identificadas como aparece al pie de sus firmas y quienes en adelante se denominarán LAS ARRENDADORAS y de otro lado \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, identificado como aparece al pie de su firma, actuando en nombre y como representante legal de la sociedad comercial denominada \_\_\_\_\_ S.A." que en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, persona jurídica con domicilio principal en \_\_\_\_\_, constituida por escritura pública número \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, con Nit \_\_\_\_\_, facultado por la Junta Directiva de conformidad con reunión de \_\_\_\_\_, según consta en extracto de la citada reunión y certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, los cuales se anexan, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, regido por los siguientes numerales.

PRIMERA: IDENTIFICACION DE LAS PARTES. Son partes: 1.1. LAS ARRENDADORAS \_\_\_\_\_; 1.2. EL ARRENDATARIO \_\_\_\_\_.

SEGUNDA: OBJETO. Mediante este contrato LAS ARRENDADORAS conceden a EL ARRENDATARIO el goce del siguiente bien inmueble: \_\_\_\_\_ Local comercial distinguido con el número \_\_\_\_\_, ubicado en el CENTRO COMERCIAL \_\_\_\_\_, en Bogotá D.C., con un área aproximada de \_\_\_\_\_ M2

TERCERA: DURACION. El término inicial de vigencia de este contrato es de tres (3) años, contados a partir del día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), es decir a partir del día del advenimiento del plazo, fecha que ha sido estimada por la constructora \_\_\_\_\_ del CENTRO COMERCIAL, firma responsable de la construcción del proyecto, para la apertura del centro comercial en el que se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento. En todo caso, se conviene expresamente que si las partes

guardasen silencio sobre los términos de las renovaciones, operarán prórrogas o renovaciones por vigencia de dos (2) años, con incrementos mínimos en los cánones del IPC + 1 punto porcentual por cada año, hasta tanto las partes acuerden las nuevas condiciones que continuarán rigiendo en el contrato.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. Las partes contratantes convienen los siguientes términos y criterios para el canon de arrendamiento que deberá cancelar EL ARRENDATARIO: Se conviene que durante los primeros doce (12) meses de vigencia del contrato, es decir a partir del día de la apertura del centro comercial en el que se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, el canon será a razón de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) mensuales y, para cada uno de los períodos de doce (12) meses siguientes, el canon será incrementado en un porcentaje igual al aumento en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para los colombianos, durante el año calendario inmediatamente anterior, más un (1) punto porcentual adicional, y así sucesivamente año tras año. Este canon deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO en el domicilio de LAS ARRENDADORAS, ubicado en \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de Antioquia, o en la cuenta bancaria que ellas, como individual o colectivamente le indiquen. El pago deberá efectuarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual.

Parágrafo: El anterior canon de arrendamiento de \_\_\_\_\_ de pesos (\$ \_\_\_\_\_) mensuales, se fija con base en un valor estimado de metro cuadrado del local objeto de arriendo de \_\_\_\_\_ pesos (\$ \_\_\_\_\_) para el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_. Con todo, para el momento de la fecha del inicio del uso y goce del inmueble, se solicitará a la firma constructora \_\_\_\_\_ S.A., una certificación del precio de venta del metro cuadrado, y con base en ello se ajustará el canon de manera que este canon represente en todo caso, el uno por ciento (1%) mensual del valor del local.

QUINTA: RENOVACIÓN DEL CONTRATO. Si al vencimiento del término inicialmente pactado las partes no hubiese manifestado por escrito, con una antelación no inferior a treinta (30) días calendario, su intención de dar por terminado el contrato, el contrato se prorrogará por vigencias de dos (2) años. Cuando EL ARRENDATARIO haya adquirido el derecho a la renovación tal como lo previene el Artículo 518 del Código de Comercio, se procederá así: LAS ARRENDADORAS notificarán por escrito a EL ARRENDATARIO antes del vencimiento del último período, las nuevas condiciones de plazo y precio en que estarían dispuestas a mantener esta relación contractual. EL ARRENDATARIO deberá manifestar a LAS

ARRENDADORAS antes de vencerse el término del contrato, mediante comunicación escrita, su aceptación o rechazo de las nuevas condiciones; el silencio de EL ARRENDATARIO se entenderá como rechazo. En ambos casos, rechazo o silencio, y si no fuere posible un acuerdo directo entre las partes, se acudirá al proceso verbal de regulación de canon previsto en el Código de Comercio y el Código de Procedimiento Civil.

SEXTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS ARRENDADORAS. LAS ARRENDADORAS se obligan especialmente a entregar a EL ARRENDATARIO el inmueble arrendado desde el momento en que los constructores hagan entrega material de dicho local. LAS ARRENDADORAS se obligan a entregar el local arrendado con las condiciones físicas que ofrecen los promotores y constructores del proyecto, y que EL ARRENDATARIO conoce y acepta anticipadamente.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO. 1. Usar el bien arrendado destinándolo exclusivamente a \_\_\_\_\_ y no podrá destinarlo a otro objeto diferente del convenido. 2. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado. 3. Restituir el inmueble a las ARRENDADORAS cuando termine el contrato por cualquier causa. 4. Como el inmueble arrendado hace parte integrante de una edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, las cuentas correspondientes por cuotas de administración serán de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO, y como suma independiente al canon, en la cuantía que señale la Asamblea de Copropietarios. Se conviene expresamente que la no-cancelación cabal y oportuna de las cuotas de administración por parte de EL ARRENDATARIO, será considerado como un grave incumplimiento del contrato y constituirá justa causa para que LAS ARRENDADORAS soliciten su terminación. 5. Permitir en cualquier tiempo, a LAS ARRENDADORAS, el(los) propietarios, o a las personas que éstos designen por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos. 6. Asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades gubernamentales de policía e higiene, en relación con el inmueble arrendado y el establecimiento comercial que funcionará en el mismo. 7. Abrir y poner en funcionamiento normal el establecimiento de comercio que funcionará en el inmueble arrendado, el mismo día en que sea abierto al público y entre en funcionamiento el centro comercial del cual hace parte. 8. Pagar los servicios públicos del inmueble. La apertura del centro comercial está prevista para el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

OCTAVA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO. A EL ARRENDATARIO le está prohibido: 1. Subarrendar totalmente el bien arrendado. 2. Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble. 3. Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble sin previa autorización escrita de LAS ARRENDADORAS. En el caso de que las hiciera, estas quedarán de propiedad del dueño del bien arrendado y EL ARRENDATARIO no podrá retirarlas ni cobrar su valor; todo ello sin perjuicio de que LAS ARRENDADORAS puedan instaurar las acciones legales para la terminación del contrato, invocando como causal ese incumplimiento. 4. Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparán el inmueble.

NOVENA: RENUNCIA A DERECHOS: EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los siguientes derechos: 1. Al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor. 2. A exigir indemnización o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras en el inmueble sin el previo y expreso consentimiento de LAS ARRENDADORAS. 3. A exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá cobrar ninguna suma por este concepto a LAS ARRENDADORAS, ni al (los) propietario del inmueble.

DÉCIMA: CONSERVACION DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO declara que acepta recibir el inmueble en el estado que lo entregue LA CONSTRUCTORA, según aquel buen estado de conservación, según aparecerá consignado en el inventario detallado que por separado se obligan a suscribir las partes contratantes. Por tanto, EL ARRENDATARIO se obliga a restituirlo en el mismo buen estado, salvo los deterioros naturales por el goce legítimo del inmueble arrendado y por el transcurso del tiempo. Las adecuaciones al inmueble, muebles, enseres y las mercancías serán debidamente asegurados contra incendio y actos mal Intencionados de Terceros, además será obligatorio tomar un seguro de responsabilidad civil, todos ellos a cargo de EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD. LAS ARRENDADORAS NO serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no

la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a EL ARRENDATARIO o a terceras personas. De la misma manera, LAS ARRENDADORAS NO serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas y el mobiliario y demás bienes que allí se encuentren.

DÉCIMA SEGUNDA: MEJORAS. EL ARRENDATARIO deja constancia de que recibirá el bien arrendado para los fines propuestos y que por lo tanto no podrá, sin permiso escrito de LAS ARRENDADORAS, efectuar mejoras, reformas o adiciones en el mismo. En caso de que las hiciera, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin derecho a retirarlas ni a cobrar su valor o importe. Las reparaciones locativas serán de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO. Es entendido que EL ARRENDATARIO no podrá en ningún momento, exigir a LAS ARRENDADORAS reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en el inmueble, sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste con la obligación de cubrir su importe. Salvo este último caso, cuando conste por escrito, no podrá EL ARRENDATARIO alegar en contra de LAS ARRENDADORAS o del dueño del inmueble el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes en su favor, derecho al cual renuncia expresamente.

DÉCIMA TERCERA: ENAJENACION DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: Convienen las partes contratantes que en caso de enajenación del establecimiento de comercio, no se entenderá que en dicha negociación está incluido el contrato de arrendamiento. En caso de enajenación del establecimiento de comercio que funciona en dicho inmueble, el(los) adquirente(s) deberá(n) manifestar a LAS ARRENDADORAS por escrito su intención de continuar en el inmueble y quedará a criterio de éstas la aceptación o no de los nuevos arrendatarios. En este caso podrán las partes convenir libremente las nuevas condiciones del contrato. Parágrafo. Con todo, en caso de enajenación a cualquier título del establecimiento de comercio, o de cesión del contrato de arrendamiento, EL actual ARRENDATARIO, de conformidad con la facultad legal descrita en artículo 1568 del Código Civil Colombiano, expresamente pacta y acepta, que responderá solidariamente o "in solidum," por todos los cánones de arrendamiento a cargo del adquirente del establecimiento de comercio, o del cesionario, causados a partir de la enajenación del establecimiento de comercio o de la cesión del contrato.

DÉCIMA CUARTA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. EL ARRENDATARIO

se obliga a cancelar en forma cabal y oportuna las cuentas de servicios públicos facturadas por la entidad prestadora desde la entrega material del inmueble y hasta el día de la restitución del mismo a LAS ARRENDADORAS. Los servicios públicos son a cargo exclusivo del arrendatario y no hacen parte del canon de arrendamiento. EL ARRENDATARIO se obliga al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora. Si por culpa de EL ARRENDATARIO son suspendidos alguno o todos los servicios públicos, se obliga a pagar a LAS ARRENDADORAS como indemnización una suma igual a la cláusula penal pactada en el contrato, además de la obligación de cancelar las cuentas en mora y los gastos que demande la reinstalación y/o reconexión de los servicios; sin perjuicio de que dicha conducta incumplida sea considerada como justa causal para la terminación del contrato por parte de LAS ARRENDADORAS.

DÉCIMA QUINTA: INTERESES MORATORIOS. EL ARRENDATARIO se obliga a reconocer a LAS ARRENDADORAS intereses sobre cualquier suma de dinero que quede a deber durante la ejecución del contrato o al momento de su terminación por cualquier causa, a una tasa igual a una y media (1.5) veces el interés corriente bancario vigente, según certificación expedida por la Superintendencia Bancaria y de conformidad con lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses moratorios se causarán desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo. Además, en caso de mora en el pago de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, EL ARRENDATARIO autoriza a LAS ARRENDADORAS para que dicha información sea suministrada a terceros.

DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte uno de los contratantes de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento y/o del contrato de arrendamiento mismo, dará derecho al otro contratante que cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente a tres (3) meses de arrendamiento del canon vigente para la fecha de incumplimiento, sin detrimento del cobro contencioso de otros perjuicios, suma que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debió cumplirse la correspondiente obligación, sin necesidad de requerimiento o reclamación para la constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambos contratantes en su recíproco beneficio.

DECIMA SÉPTIMA: CESIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO acepta desde ahora, cualquier traspaso o cesión que LAS ARRENDADORAS haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones constituidas en su favor y a cargo de EL ARRENDATARIO, con ocasión de este contrato, por acto entre vivos o mortis causa.

De conformidad con la facultad legal establecida en el artículo 887 del Código de Comercio, acuerdan las partes que el contrato de arrendamiento no podrán ser cedido por EL ARRENDADOR, sin la autorización escrita y previa de LAS ARRENDADORAS.

DECIMA OCTAVA: CONDICIÓN SUSPENSIVA: 18.1. Las partes contratantes convienen expresamente que el presente contrato en relación con su fecha de iniciación, queda sometido a la condición y plazo, consistente en la terminación de los trabajos del proceso constructivo del centro comercial, y la entrega del inmueble por parte de la constructora, y apertura del CENTRO COMERCIAL según el cronograma propuesto. 18.2. Si la iniciación del uso del inmueble se aplazare más allá de la fecha de iniciación estimada, es decir del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ por la ocurrencia de un hecho grave (caso fortuito o fuerza mayor), o por la demora por parte de las personas responsables de terminar la construcción, LAS ARRENDADORAS y EL ARRENDADOR, se postergará por vigencias sucesivas de un (1) mes en un (1) mes la fecha de entrega o recibo de la tenencia del inmueble, y por ende la fecha de apertura pública del centro comercial marca la pauta para la iniciación del uso e iniciación del término de duración del contrato de arrendamiento. Las partes le dan por acuerdo mutuo, "la calificación y la aceptan como FUERZA MAYOR", al hecho de retardo por parte de la constructora de la entrega del bien. Con todo, y a pesar del retardo en la entrega del bien que se llegare a presentar, continuará vigente el presente contrato de arrendamiento íntegramente. En este último caso, la vigencia contractual correrá a partir de la entrega material del inmueble a EL ARRENDATARIO, y los términos del contrato serán exactamente iguales. No obstante que el inicio del uso del inmueble y de las obligaciones derivadas de aquel está sometidas a plazo y condición, expresamente las partes le dan al presente acuerdo de voluntad la calidad de irrevocable, y en consecuencia el incumplimiento a las obligaciones derivadas del mismo, darán en todo caso lugar a la aplicación de la cláusula penal e indemnización adicional de perjuicios a favor del contratante cumplido y a cargo del contratante incumplido.

DECIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN ESPECIAL. EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a LAS ARRENDADORAS para que éste agregue al presente documento unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los cambios de nomenclatura que se puedan presentar en relación con el inmueble y los linderos del



mismo y demás datos necesarios para su completa descripción e identificación.

VIGESIMA: IMPUESTO DE TIMBRE Y DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO: convienen expresamente las partes que los impuestos de legalización del presente contrato y su desarrollo, será de cargo exclusivo del responsable tributario de ley, o en su defecto, por la persona que por costumbre comercial se estile su pago e imputación.

VIGÉSIMA PRIMERA: ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o acuerdos escritos, anteriores a este contrato, ya que este constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad y que no apareciere consignado en el texto de este documento. En caso de presentarse nulidad, ineficacia, o invalidez, de una o varias estipulaciones, no por ello, se afectará el resto del contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la fecha de celebración del presente contrato, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá esta pedir su revisión. Acuerdan las partes que la revisión será hecha por una tercera persona elegida de común acuerdo, o en su defecto por CAMACOL, y su concepto, obligará a las partes.

VIGÉSIMA TERCERA. ARRAS CONFIRMATORIAS. De conformidad con la facultad otorgada por los artículos 1979 y 1861 del Código Civil Colombiano, EL ARRENDATARIO entrega a la firma del presente acto, la suma de \_\_\_\_\_(\$\_\_\_\_\_), a título de ARRAS CONFIRMATORIAS. De la citada suma de \_\_\_\_\_(\$\_\_\_\_\_ ) se imputará la suma de \_\_\_\_\_(\$\_\_\_\_\_), al canon de arrendamiento del primer mes, y la suma de \_\_\_\_\_(\$\_\_\_\_\_), por concepto de comisión a favor de LA ADMINISTRADORA \_\_\_\_\_. En consecuencia las partes expresamente manifiestan que no podrán retractarse o arrepentirse de los compromisos adquiridos por el presente contrato, a menos que por mutuo acuerdo así lo pacten posteriormente .

VIGÉSIMA CUARTA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir la suscripción del contrato de arrendamiento prometido, el pago de la multa estipulada, así como los perjuicios derivados del incumplimiento.

VIGESIMA QUINTA: ORIGEN DE INGRESOS: LAS ARRENDADORAS y EL ARRENDADOR, declaran que tanto los recursos utilizados en la adquisición del inmueble, como el pago de la renta, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, que las partes no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia se obliga a responder recíprocamente, por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato la inclusión de LAS ARRENDADORAS o EL ARRENDATARIO, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. LAS PARTES declaran igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

PARÁGRAFO: Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos".

VIGÉSIMA SEXTA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES. Para todos los efectos legales y las comunicaciones que deban cruzarse las partes con ocasión del presente contrato, se entiende que las direcciones de éstas son:

LAS ARRENDADORAS:

\_\_\_\_\_  
Atención: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_  
Fax: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_  
Correo Electrónico:

EL ARRENDADOR:

Atención:  
Dirección:  
Teléfono:  
Fax:  
Correo Electrónico:

Para constancia se firma en las ciudades de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), respectivamente, en dos (2) ejemplares del mismo tenor con destino a las partes.

GERENTE

GERENTE

LAS ARRENDADORAS

EL ARRENDATARIO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_