

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL SUSCRITO ENTRE  
xxxxxxx Y BANCO DAVIVIENDA S.A**

<b>CAI No.</b>	xxxx
<b>ARRENDATARIO</b> <b>NIT</b> <b>APODERADA GENERAL</b> <b>IDENTIFICACION</b>	<b>BANCO DAVIVIENDA S.A.</b> <b>860.034.313-7</b> <b>PAOLA SUAREZ BUSTOS</b> <b>52.896.729 de Bogotá</b>
<b>ARRENDADOR</b> <b>NIT</b> <b>REPRESENTANTE LEGAL</b> <b>IDENTIFICACION</b>	
<b>DESCRIPCIÓN BREVE DEL OBJETO</b>	<b>Contrato de Arrendamiento Oficina /Atm xxxxxx</b>
<b>VALOR TOTAL DEL CONTRATO</b>	<b>xxxxxx DE PESOS MONEDA COMÚN Y CORRIENTE COLOMBIANA (\$ xxxxxx) sin incluir el impuesto al valor agregado IVA.</b>
<b>DURACIÓN DEL CONTRATO</b>	<b>dd/mm/aaaa hasta dd/mm/aaaa</b>
<b>RENOVACIÓN AUTOMÁTICA</b>	<b>SI / NO</b> <b>Periodicidad de la Renovación: xx Años</b>
<b>TIPO DE INCREMENTO</b>	<b>IPC + xx Puntos</b> <b>SMMLV</b> <b>Mes del Incremento: xxxx</b>
<b>SUPERVISOR DEL CONTRATO</b>	<b>Nombre Supervisor- Código de Dependencia</b>
<b>COMITÉ APROBADOR</b>	<b>Comité xxxx de Compras o de Canales de dd/mm/aaaa</b>

**CONSIDERACIONES**

1. Que el Comité de \_\_\_\_\_ del Banco Davivienda, llevado a cabo el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20XX, autorizó la instalación de un cajero automático/ Oficina en un espacio físico otorgado a título de arrendamiento.
2. En consecuencia el **BANCO DAVIVIENDA S.A**, en adelante **EL ARRENDATARIO** y XXXXXXXX, en adelante **EL ARRENDADOR**, han convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento , el cual se registrá por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**CLAUSULA PRIMERA - OBJETO:** Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento a favor de **EL ARRENDATARIO** y éste recibe al mismo título, el uso y goce del local comercial, de xxxx metros cuadrados (xxxx, mts), ubicado en (Dirección donde queda ubicada la Oficina o el ATM) de la Ciudad de xxxxx, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. xxxxxx, según lo estipulan los certificados de tradición y libertad que se adjuntan y hacen parte integral de este documento.

**CLÁUSULA SEGUNDA - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** Además de las obligaciones contempladas en el contrato, sus anexos y en la ley, **EL ARRENDADOR** se obliga a:

1. Entregar los inmuebles, usos y conexidades en buen estado de funcionamiento, libre de toda perturbación y gravamen.
2. Realizar las reparaciones necesarias para mantener los inmuebles en óptimo estado de funcionamiento.
3. **EL ARRENDADOR** se obliga para con el **ARRENDATARIO** a actualizar anualmente la información contenida en el Registro de Proveedores del **ARRENDATARIO** y a aportar documentación actualizada de los inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento.
4. Permitir al **ARRENDATARIO** llevar a cabo la señalización y promoción del establecimiento bancario de acuerdo con las políticas de publicidad que fije el Banco.
5. En caso de presentarse hechos de fuerza mayor o caso fortuito **EL ARRENDADOR** deberá correr con gastos de los daños que tales hechos le causen a sus propios inmuebles.
6. **EL ARRENDADOR** entregará los inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo, por concepto de instalación, servicio y pago de todos los servicios públicos y administración, o cualquier otra cuota, contribución o gravamen.
7. Permitir al **ARRENDATARIO** la adecuación de los inmuebles en cuanto a carga eléctrica y acometida en la capacidad requerida.
8. Mantener en buen estado y efectuar a sus expensas todas las reparaciones necesarias.
9. Pagar el valor correspondiente a las cuotas extraordinarias de administración, de acuerdo con lo establecido por la copropiedad.
10. Respetar la imagen institucional de las instalaciones del Banco.
11. Entregar y mantener los inmuebles a paz y salvo por toda clase de tributos con que se grave la propiedad raíz, incluyendo entre otros impuesto predial, valorizaciones y demás cargos fiscales con que se graven los inmuebles, en su calidad de propietario del mismo.
12. Las demás consagradas en otras cláusulas del presente contrato, en la Ley Comercial y en la Ley Civil.

**CLÁUSULA TERCERA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Además de las obligaciones contempladas en el contrato, sus anexos y en la ley, **EL ARRENDATARIO** se obliga a:

1. Pagar el canon de arrendamiento, los servicios públicos de los inmuebles y la administración durante la vigencia del presente contrato, en la fecha indicada.
2. Cuidar los inmuebles recibidos en arriendo y sus conexidades y mantenerlos en buen estado durante toda la vigencia del contrato, exceptuando el deterioro sufrido por el desgaste natural derivado del uso o el transcurso del tiempo.
3. Destinar los inmuebles para el objeto aquí establecido.
4. Las demás obligaciones consagradas en otras cláusulas del presente contrato, en la ley comercial y en la Ley Civil.

**CLAUSULA CUARTA - VALOR Y FORMA DE PAGO:** **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** un canon mensual de **XXXXX PESOS (\$)** sin incluir el impuesto al valor agregado IVA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El canon de arrendamiento acordado será cancelado de manera anticipada por parte de **EL ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, a los diez (10) días siguientes a la presentación por parte del **ARRENDADOR** de la factura o cuenta de cobro correspondiente, mediante (cheque, transferencia, consignación, etc...) a la cuenta xxxxx.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que una vez cumplido el primer año de vigencia contractual, el canon de arrendamiento se incrementará año a año en un porcentaje de IPC Índice de Precios al consumidor que haya certificado el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o la entidad que haga sus veces, con corte al 31 de diciembre del año calendario del año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO TERCERO: LAS PARTES** de forma libre se obligan a respetar el índice de incrementos pactado en la presente cláusula, so pena del pago de indemnización de perjuicios a que haya lugar, incluyendo el **DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE**.

**PARÁGRAFO CUARTO: CUOTAS DE ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS:** **EL ARRENDATARIO** será responsable únicamente del pago de las cuotas ordinarias de administración si las hubiere, así como del pago por concepto de servicio de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono y demás servicios públicos domiciliarios, a partir de la entrega material de los inmuebles por parte del **ARRENDADOR** y únicamente por el tiempo que ocupe los inmuebles. Las cuotas de servicios públicos que debe pagar **EL ARRENDATARIO** obedecen únicamente a conceptos o cobros relacionados con la prestación directa del servicio público.

**PARÁGRAFO QUINTO: DESTINACIÓN DE LOS PAGOS:** **EL ARRENDADOR** se compromete a comunicar de forma escrita a **EL ARRENDATARIO** cualquier cambio que se presente en la forma, medio o destinatario acordado inicialmente para el desembolso de pagos relacionados con el presente documento contractual. En consecuencia, **EL ARRENDATARIO** realizará los pagos únicamente a través de los medios determinados por **EL ARRENDADOR** de forma escrita, y en ningún caso se podrá invocar **MORA O INCUMPLIMIENTO** para **EL ARRENDATARIO** en los eventos que **EL ARRENDADOR** cambia (sin comunicación escrita dirigida a **EL ARRENDATARIO**) el medio y forma de pago acordado inicialmente. La aplicación del presente párrafo en ningún evento implicará algún tipo de costo o cobro para **EL ARRENDATARIO**.

**CLÁUSULA QUINTA – DURACIÓN:** El presente contrato tendrá una duración de XXXX (XX) meses contados a partir del XX de XXX de XXXX y hasta el XX de XXX de XXXX.

**CLÁUSULA SEXTA - TERMINACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO:** El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante lo anterior, se prorrogará automáticamente al vencimiento del mismo por un periodo igual al inicialmente pactado, si alguna de las partes no indica lo contrario mediante comunicación escrita dirigida a la otra parte, con sesenta (60) días de anticipación a la terminación del plazo inicial. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de renovación consagrado en el Código de Comercio.

**CLÁUSULA SEPTIMA - TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA:** No obstante el plazo indicado en el presente contrato, cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, para lo cual bastará el aviso escrito a la otra parte en tal sentido, con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha en que se pretenda entregar o recibir los inmuebles, sin indemnización alguna.

De igual forma, **EL ARRENDATARIO**, podrá, en cualquier momento, dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin previo aviso ni indemnización alguna a favor del **ARRENDADOR**, en el evento en que éste, alguno de sus accionistas, socios, representante legal, revisor fiscal en el caso de persona jurídicas, incluidas estas últimas, aparezcan reportados por cualquier circunstancia, en listas como OFAC, ONU y FINCEN, cuando en el país registre investigaciones y/o procesos por Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y sus delitos conexos con observancia de las políticas establecidas por el **ARRENDATARIO** en materia de prevención del LA/FT. En este mismo sentido podrá el **ARRENDATARIO** a criterio propio, terminar unilateralmente el contrato, cuando se evidencie riesgo presente y/o futuro de Extinción de Dominio sobre el inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR** no podrá hacer uso de este derecho durante la primera vigencia del contrato, teniendo en cuenta la inversión que hace **EL ARRENDATARIO** para adecuar el local de acuerdo a los fines que le impone su objeto social. La presente restricción no opera en los eventos que **EL ARRENDATARIO** incumpla las obligaciones contenidas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Es acuerdo expreso entre los contratantes, que si por razones de fuerza mayor, caso fortuito o por decisión u orden ejecutiva o normativa de las autoridades civiles, administrativas y policivas, cualquiera que sea su causa o naturaleza, se prohibiera o impidiera el ejercicio de la actividad para la cual han sido contratados los inmuebles o locales comercial o se restringiera de manera tal que se afectara su viabilidad comercial, como por ejemplo el no otorgamiento de licencias de construcción, urbanismo o funcionamiento, el presente contrato se dará por terminado de plano, a partir del primer día del mes siguiente a aquél en que el **ARRENDATARIO** ponga en conocimiento del **ARRENDADOR** los hechos que impiden o restringen el cumplimiento del objeto contractual, o sea la utilización de los inmuebles o locales comerciales para una oficina de un banco comercial o entidad financiera. No obstante ser cualquiera de estos eventos contemplados en la presente cláusula, ajenos a la voluntad y a la responsabilidad contractual del **ARRENDATARIO**, es la mutua voluntad de los contratantes que de presentarse tales circunstancias aquí definidas, **EL ARRENDATARIO** cancelará a **EL ARRENDADOR**, únicamente el valor de los cánones efectivamente causados.

**CLAUSULA OCTAVA - ENTREGA MATERIAL: EL ARRENDATARIO** declara que en la actualidad se encuentra ocupando el bien objeto del presente contrato, motivo por el cual, se entenderá que el inmueble se recibe en las condiciones físicas en que se encuentre a la fecha de suscripción de este documento.

**PARÁGRAFO: EL ARRENDADOR** no podrá invocar al momento de la restitución del inmueble condiciones físicas, mejoras, o cualquier clase de concepto o sobre costo que no haya sido expresamente suscrita por las partes al inicio del presente contrato, sin perjuicio de las obras necesarias de adaptación que realice **EL ARRENDATARIO** para el desarrollo de sus actividades financieras, las cuales, no representarán ningún costo o indemnización a favor de **EL ARRENDADOR**.

**CLAUSULA NOVENA - ADECUACIÓN DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR** autoriza expresamente a **EL ARRENDATARIO** para que realice las obras necesarias para adecuar el inmueble objeto de arrendamiento al uso que le dará, de acuerdo con su objeto social, sin que dichas reformas o mejoras conlleven algún tipo de indemnización o sobre costo a favor del **EL ARRENDADOR**.

**CLÁUSULA DECIMA - DERECHO DEL ARRENDATARIO SOBRE MEJORAS DE LOS INMUEBLES:** Las mejoras que se deban realizar sobre el inmueble a futuro o partir de la suscripción del presente contrato serán de propiedad de **EL ARRENDATARIO** a causa del desarrollo de su objeto social.

**PARÁGRAFO PRIMERO. IMPOSIBILIDAD DE COBROS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES:** De acuerdo a las obras y mejoras realizadas a los locales por parte de **EL ARRENDATARIO** para el desarrollo de su objeto comercial, **EL ARRENDADOR** renuncia a cualquier tipo de reclamación judicial o extrajudicial que guarde relación con las mejoras u obras realizadas por **EL ARRENDATARIO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL ARRENDATARIO** tendrá derecho en todos los casos a retirar las mejoras que hagan parte de su imagen corporativa, sin embargo, siempre estará obligado a devolver los inmuebles en las condiciones físicas establecidas por las partes en la **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los citados inmuebles serán utilizados por **EL ARRENDATARIO** para el desarrollo de su objeto social; en consecuencia, está facultado a colocar en su fachada y muros internos los emblemas, avisos, logotipos, y demás, correspondientes a su actividad comercial.

**CLÁUSULA UNDECIMA - REPARACIONES:** Para todos los efectos inherentes al presente contrato **EL ARRENDADOR** se obliga a realizar todas las **REPARACIONES NECESARIAS** que deban realizarse sobre los inmuebles objeto del presente contrato y **EL ARRENDATARIO** se obliga a realizar todas las **REPARACIONES LOCATIVAS** que deban realizarse sobre los inmuebles objeto del presente contrato.

Las partes declaran mediante la firma del presente documento comprometerse a realizar las reparaciones a que haya lugar de acuerdo a las siguientes definiciones:

**REPARACIONES NECESARIAS:** Obedecen a todo tipo de procedimientos y acciones encaminados a reparar las deficiencias que presenten los inmuebles sobre estructuras o cuerpos sobre los cuales **EL ARRENDATARIO** no tiene acceso físico de forma directa (tubos internos, techos, estructuras internas, columnas internas, ductos, etc.).

**REPARACIONES LOCATIVAS:** Obedecen a todo tipo de procedimientos y acciones encaminados a reparar las deficiencias que presenten los inmuebles sobre estructuras o cuerpos en los cuales **EL ARRENDATARIO** tiene contacto físico directo (llaves de agua, puertas, vidrios, pintura en las paredes, etc.).

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR** se obliga a rembolsar a **EL ARRENDATARIO** el costo de las reparaciones necesarias que hiciera éste en la cosa arrendada, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** haya dado noticia previa al **ARRENDADOR** de la necesidad de efectuar la reparación necesaria. En todo caso, **EL ARRENDADOR** se obliga a dar respuesta inmediata al requerimiento de **EL ARRENDATARIO** y a iniciar las labores correctivas, a más tardar al día siguiente de la noticia dada por **EL ARRENDATARIO**. Si por circunstancias ajenas a **EL ARRENDATARIO** no pudo darse la noticia en tiempo o si **EL ARRENDADOR** no efectuó oportunamente las reparaciones necesarias, se abonará a **EL ARRENDATARIO** el costo de la reparación, cuyo soporte será la factura de la cuenta de la misma, costo que **EL ARRENDADOR** autoriza a descontar del canon de arrendamiento.

**CLÁUSULA DUODECIMA – CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Las partes del presente contrato quedan autorizadas para cederlo mediante documento escrito celebrado entre **EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO**. En consecuencia, queda prohibido en todos los eventos para **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** realizar la cesión del contrato por conducta concluyente o presumiendo la aceptación tácita de la otra parte.

Para todos los efectos jurídicos, la **PARTE CEDENTE** tiene la obligación de comunicar al **CESIONARIO** los efectos contenidos en el artículo 2020 del Código Civil con el objetivo de mantener y respetar los efectos generados por el contrato de arrendamiento. El incumplimiento de la presente obligación conlleva el resarcimiento de perjuicios a que haya lugar por parte de **LA PARTE CEDENTE** ante el probado incumplimiento de **EL CESIONARIO**.

**CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA - RESTITUCION DEL INMUEBLE:** A la terminación del presente contrato por cualquier causa, **EL ARRENDATARIO** restituirá el inmueble en el estado en que se encuentre al momento de hacerse efectiva la entrega, entendiéndose, que la entrega del inmueble se dará en condiciones físicas iguales o mejores a las dadas en el momento en que **EL ARRENDADOR** suscribe con **EL ARRENDATARIO** el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR** se obliga a recibir materialmente el inmueble en la fecha de terminación del contrato o en la que le sea indicada por **EL ARRENDATARIO**, en caso de terminación unilateral. Si en la fecha correspondiente **EL ARRENDADOR** no concurriera a recibir los inmuebles, directamente o a través de persona autorizada por escrito para tal efecto, se tendrá como válida la entrega realizada poniendo a disposición de **EL ARRENDADOR** los inmuebles arrendados debidamente desocupados y remitiéndole las llaves por correo certificado, si las hay.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** El incumplimiento o inasistencia a la diligencia de la entrega de los locales comerciales para la liquidación del presente contrato conlleva la cesación de cualquier tipo de cobro o sobrecosto para la **PARTE CUMPLIDA**. Para el cumplimiento de la estipulación contenida en el presente párrafo se debe haber realizado la entrega de llaves de los inmuebles arrendados mediante correo certificado y la respectiva desocupación de los inmuebles.

**CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA – DERECHO DE PREFERENCIA:** En caso de venta total de los locales comerciales objeto del presente contrato de arrendamiento a un tercero, **EL ARRENDATARIO** tendrá el derecho de preferencia para adquirir la propiedad de los inmuebles. El derecho de preferencia sobre la venta de los inmuebles se otorgará por parte de **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO** mediante la presentación previa de una oferta escrita (correo certificado) con plazo de aceptación no menor a treinta (30) días calendario que contendrá:

- I. Precio.
- II. Forma y plazos para el pago del precio ofertado.
- III. Condiciones de pago por concepto de gastos notariales e impuesto de retención en la fuente.

**CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA- CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, aquí establecidas, debidamente acreditado, constituirá a la parte incumplida en deudora de la parte cumplida, por una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes a título de pena, sin perjuicio del derecho de la parte cumplida de resolver el contrato y exigir la entrega o devolución inmediata de los inmuebles.

**CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas, por razón o con ocasión del presente contrato, será resuelta por un Tribunal de Arbitramento cuyo domicilio será la ciudad de Bogotá D.C., integrado por tres (3) árbitros nombrados así: cada una de las partes nombrará un árbitro, el árbitro restante será nombrado de común acuerdo entre las partes y si esto no es posible se delega su nombramiento al Director del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá para que lo designe conforme al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Las partes contratantes acuerdan someterse a decisión de árbitros o amigables componedores sobre las divergencias que surjan como producto del presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA- MODIFICACIONES:** Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito y se firmará por los Representantes Legales o Apoderados Generales de las partes.

**CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA.- DOCUMENTOS INTEGRANTES:** Se tendrán como parte integrante del presente contrato, los certificados de existencia y representación legal de las partes, el certificado de libertad y tradición de los inmuebles, poderes otorgados, la carta de instrucción sobre destinatarios de los pagos como cualquier oferta firmada por **EL ARRENDADOR** o **EL ARRENDATARIO** y el contrato de administración suscrito entre el propietario del inmueble.

**CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA.-DOMICILIO CONTRACTUAL Y DE NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales y contractuales las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

**EL ARRENDATARIO** (Dirección Comercial / Dirección electrónica)

**EL ARRENDADOR** (Dirección Comercial / Dirección electrónica)

Cualquier cambio de domicilio o residencia deberá ser notificado por escrito a la otra parte, dentro de los cinco (5) días calendario siguiente a su ocurrencia. Toda comunicación remitida a las direcciones antes indicadas surtirá efectos de notificación.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA -- ORIGINAL DE CONTRATO:** Se firmará una solo copia del presente Contrato y de cada uno de sus anexos, los cuales deberán estar debidamente firmados por las partes y estarán en custodia y administración de **EL ARRENDATARIO** por lo tanto, **EL ARRENDATARIO** se compromete a enviar una copia digital (PDF) a la dirección de correo electrónico que deje registrado el ARRENDADOR en caso de requerir una copia física autenticada, **EL ARRENDATARIO** se la suministrará en cualquier momento, previa solicitud escrita por parte del ARRENDADOR.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA - AUTENTICIDAD DE LA INFORMACIÓN RECIBIDA:** **EL ARRENDADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que la información entregada a **EL ARRENDATARIO**, en digital es real y autentica, por lo tanto no se podrá descargar de ninguna responsabilidad en caso de presentarse cualquier tipo de reclamación o discusión sobre la autenticidad de la información en ella plasmada, y garantizará el medio idóneo para su envío, cumpliendo las medidas de seguridad de la información y las directrices que determine **EL ARRENDATARIO** y la normatividad aplicable.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se perfecciona con la suscripción del mismo por las partes en señal de su consentimiento y aceptación. Sus efectos están vigentes desde la fecha de su iniciación hasta su terminación, conforme a las condiciones aquí pactadas.

En constancia de lo anterior se firma un ejemplar, en Bogotá, D.C., a los XXXX (XX) días del mes de XXXX del año 2016.

**EL ARRENDADOR** se obliga a entregar a **EL ARRENDATARIO**, el presente original con reconocimiento ante Notario Público su firma y el contenido del presente contrato.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

XXXXXXXXX  
Representante Legal

XXXXXXXXXX  
Apoderada(o) General