

Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

Colombia Compra Eficiente tiene como función diseñar e implementar documentos estandarizados y especializados por tipo de bienes, obras o servicios que se requieran por los partícipes del sistema de compras y contratación pública. Estos documentos tienen como propósito servir de guía para las Entidades Estatales.

Colombia Compra Eficiente pone a disposición el presente documento tipo de contrato de arrendamiento de inmuebles y recomienda su uso en Procesos de Contratación que tengan dicho objeto. Esta minuta corresponde a los contratos de arrendamiento que deban celebrar las Entidades Estatales, cuando éstas son arrendatarias. El documento tipo debe adaptarse a las condiciones particulares del Proceso de Contratación. Los apartes entre corchetes corresponden a espacios para diligenciar y opciones de negociación a tener en cuenta.

Tabla de Contenido

Cláusula 1 - Definiciones.....	3
Cláusula 2 - Objeto del Contrato	3
Cláusula 3 – Valor del contrato y forma de pago:	3
Cláusula 4 – Declaraciones del Arrendador.....	4
Cláusula 5 – Plazo	5
Cláusula 6 - Derechos del Arrendador	5
Cláusula 7 - Obligaciones particulares del Arrendador.....	5
Cláusula 8 - Derechos particulares de la Entidad Estatal contratante	6
Cláusula 9 - Obligaciones Generales de la Entidad Estatal contratante	6
Cláusula 10 - Confidencialidad.....	6
Cláusula 11 - Entrega del inmueble	7
Cláusula 12 - Servicios Públicos	7
Cláusula 13 - Reparaciones y mejoras	7
Cláusula 14 - Multas.....	7
Cláusula 15 - Cláusula Penal	8
Cláusula 16 – Garantías y Mecanismos de cobertura del riesgo	8
Cláusula 17 - Independencia del Arrendador.....	8
Cláusula 18 – Cesión	8
Cláusula 19 - Indemnidad	9
Cláusula 20 – Caso Fortuito y Fuerza Mayor.....	9
Cláusula 21 – Solución de Controversias	9
Cláusula 22 - Notificaciones.....	10
Cláusula 23 - Supervisión	10
Cláusula 24 – Anexos del Contrato.....	10
Cláusula 25 – Perfeccionamiento y ejecución	11
Cláusula 26 - Lugar de ejecución y domicilio contractual	11



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

Entre los suscritos: [Nombre del representante de la Entidad Estatal contratante], identificado con [tipo de documento de identificación] con [número cédula de ciudadanía] expedida en [municipio expedición de la cédula], en su calidad de [cargo del funcionario que representa a la Entidad Estatal contratante], nombrado mediante [número acto administrativo de nombramiento] de [fecha del acto administrativo de nombramiento], cargo para el cual tomó posesión el día [fecha de posesión], según consta en acta N° [número acta de posesión] del [fecha acta de posesión], en uso de las facultades y funciones contenidas en [Norma que concede al funcionario de la Entidad Estatal contratante que firma el contrato la facultad para hacerlo. Puede ser la norma de creación de la Entidad Estatal o un acto de delegación de funciones] de [fecha de la norma de competencia], actuando en nombre y representación de [nombre de la Entidad Estatal], con NIT [Número NIT de la Entidad Estatal contratante], quien para los efectos del presente contrato se denomina [nombre de la Entidad Estatal contratante] o Entidad Estatal contratante o el Arrendatario, por una parte; y por la otra, [nombre del representante del Arrendador o de la persona natural Arrendador] identificado con [tipo de documento de identificación] con [número documento de identificación] expedida en [ciudad de expedición] [actuando en su propio nombre] o [en calidad de cargo o vínculo con el Arrendador] de la [nombre sociedad o estructura plural que representa] con NIT [Número NIT del Arrendador] y matrícula mercantil No. [Número matrícula mercantil], quien para los efectos del presente Contrato se denominará [nombre sociedad o estructura plural que representa o nombre de la persona natural] el Arrendador, hemos convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, previas las siguientes consideraciones:

I. Que la misión de [nombre de la Entidad Estatal contratante] es [descripción de la misión de la Entidad Estatal contratante] y el contrato a celebrarse se relaciona con esta misión porque [justificación general del porqué la celebración del contrato],

II. Que la necesidad a satisfacer por parte de la Entidad Estatal contratante es [descripción de la necesidad a contratar],

III. Que [nombre de la Entidad Estatal contratante] desarrolló los respectivos estudios y documentos previos,

IV. Que, de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles;

V. Que el Proceso de Contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones,

VI. [Incluir cualquier otra motivación que desee incluir la Entidad Estatal],

Por lo anterior, las partes celebran el presente contrato, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

Cláusula 1 - Definiciones

Las expresiones utilizadas en el presente contrato con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Otros términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

DEFINICIONES	
Arrendador	Es [Incluir el nombre de la persona natural, jurídica o estructura plural]
Arrendatario	Es [Incluir el nombre de la Entidad Estatal contratante]

Cláusula 2 - Objeto del Contrato

El arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de [nombre del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del contrato], en la siguiente dirección: [dirección completa del inmueble, de conformidad con la nomenclatura del municipio donde se encuentra ubicado], descrito en la escritura pública No. [última escritura pública traslativa del dominio del inmueble objeto del contrato] de la Notaría [Número de la Notaría donde se protocolizó la escritura pública] del círculo de [círculo notarial al cual pertenece la Notaría donde se protocolizó la escritura pública], con la matrícula inmobiliaria [número de la matrícula inmobiliaria del inmueble, de acuerdo con la información de la escritura pública] y la cédula catastral [número de la identificación catastral del inmueble, de acuerdo con la información de la escritura pública], y con los siguientes linderos: [linderos, tal como aparecen en la escritura pública]. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

Cláusula 3 – Valor del contrato y forma de pago:

El valor del presente Contrato corresponde a la suma de [incluir el valor total en números y en letras] incluido IVA [cuando aplica]. El precio deberá pactarse en pesos colombianos.

La Entidad Estatal Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: i) A título de canon de arrendamiento, un pago anticipado al Arrendador dentro de los primeros [número de días hábiles en letras y en números] días hábiles de cada mes, por valor de [incluir el valor total en números y en letras] IVA Incluido. Esta cifra se ajustará anualmente [Si el contrato pasa de una vigencia fiscal a otra y requiere que su valor se reajuste, indique el año y forma de liquidación con la cual se aplicará ese reajuste]. ii) A título de cuotas ordinarias de administración, un pago anticipado al Arrendador quien deberá a su vez cancelar a la administración correspondiente, dentro de los primeros [número de días hábiles en letras y en números] días hábiles de cada mes, por valor de [incluir el valor total en números y en letras].



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

La Entidad Estatal en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a cargo del Arrendador.

Los pagos se realizarán dentro de los [días previstos por la Entidad Estatal Contratante] siguientes a fecha de presentación del certificado de cumplimiento firmado por el supervisor del Contrato.

Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula se efectuarán previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

Cláusula 4 – Declaraciones del Arrendador

El Arrendador hace las siguientes declaraciones:

- 4.1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
- 4.2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de [nombre Entidad Estatal contratante] respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
- 4.3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
- 4.4. El Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad
- 4.5. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.
- 4.6. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
- 4.7. El Arrendador manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.
- 4.8. El Arrendador se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.

Cláusula 5 – Plazo

El plazo de ejecución del presente Contrato será hasta el [Día de terminación del contrato] del mes de [Mes de terminación del contrato] de [Año de terminación del contrato], contado a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución. [En todo caso, la determinación de este día debe tener en cuenta la posibilidad de utilizar vigencias futuras].

Cláusula 6 - Derechos del Arrendador

- 6.1. Recibir la remuneración del contrato en los términos pactados en la Cláusula 3 del presente Contrato.
- 6.2. [Incluir cualquier otro derecho que considere la Entidad Estatal contratante].

Cláusula 7 - Obligaciones particulares del Arrendador.

El Arrendador se obliga a:

- 7.1. Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
- 7.2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal contratante.
- 7.3. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- 7.4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- 7.5. Otorgarle a [nombre Entidad Estatal contratante] un plazo de [número de días hábiles en letras y en números] para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- 7.6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

- 7.7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
- 7.8. [Incluir cualquier otra obligación que considere la Entidad Estatal contratante].

Cláusula 8 - Derechos particulares de la Entidad Estatal contratante

- 8.1. Hacer uso de la cláusula de imposición de multas, la cláusula penal o cualquier otro derecho consagrado a la Entidad Estatal contratante de manera legal o contractual.
- 8.2. [Incluir cualquier otro derecho de la Entidad Estatal contratante].

Cláusula 9 - Obligaciones Generales de la Entidad Estatal contratante

La Entidad Estatal contratante se obliga a:

- 9.1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
- 9.2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble
- 9.3. Efectuar las reparaciones locativas.
- 9.4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante.
- 9.5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- 9.6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
- 9.7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
- 9.8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

Cláusula 10 - Confidencialidad

En caso de que exista información sujeta a reserva legal, las partes deben mantener la



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

confidencialidad de esta información. Para ello, la parte interesada debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

[La Entidad Estatal contratante puede definir que documentos o asuntos están sometidos a confidencialidad].

Cláusula 11 - Entrega del inmueble

El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del presente contrato o a más tardar dentro de los de [número de días hábiles en letras y en números] días hábiles siguientes, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido.

La entrega del inmueble por parte de [nombre Entidad Estatal contratante] a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.

Cláusula 12 - Servicios Públicos

El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo de la Entidad Estatal contratante.

Asimismo, la Entidad Estatal contratante se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario.

Cláusula 13 - Reparaciones y mejoras

El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil.

Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal contratante queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

Cláusula 14 - Multas

En caso de incumplimiento a las obligaciones del Arrendador derivadas del presente Contrato, [Nombre de la Entidad Estatal contratante] puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer las siguientes multas:



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

[Incluir el valor y condiciones de las multas]

Cláusula 15 - Cláusula Penal

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, [nombre del Arrendador] debe pagar a [Nombre de la Entidad Estatal contratante], a título de indemnización, una suma equivalente a [incluir el valor total de la cláusula penal en números y en letras]. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que [Nombre de la Entidad Estatal contratante] adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

Cláusula 16 – Garantías y Mecanismos de cobertura del riesgo

El Arrendador se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de la Entidad Estatal contratante, con ocasión de la ejecución del contrato, de acuerdo con la información de la siguiente tabla:

Amparo	Suficiencia	Vigencia

El Arrendador se compromete a mantener vigente la garantía durante todo el tiempo de ejecución del contrato.

El Arrendador debe presentar dentro de los [insertar plazo en días] días hábiles siguientes a la firma del presente contrato las garantías a favor de [nombre de la Entidad Estatal contratante].

Cláusula 17 - Independencia del Arrendador

El Arrendador es una entidad independiente de [nombre de la Entidad Estatal contratante], y en consecuencia, el Arrendador no es su representante, agente o mandatario. [Nombre del Arrendador] no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de [nombre de la Entidad Estatal contratante], ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

Cláusula 18 – Cesión



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

El Arrendador no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito de [nombre de la Entidad Estatal contratante]. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, [nombre de la Entidad Estatal contratante] está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendador se obliga a informar oportunamente a [nombre de la Entidad Estatal contratante] de la misma y solicitar su consentimiento.

[Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del Contrato, [nombre de la Entidad Estatal contratante] exigirá al Arrendador, sus socios o accionistas una garantía adicional a la prevista en la cláusula 16 del presente Contrato. Si el Arrendador, sus socios o accionistas no entregan esta garantía adicional, la Entidad Estatal contratante puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión o escisión empresarial o cambio de control].

Cláusula 19 - Indemnidad

El Arrendador se obliga a indemnizar a [nombre de la Entidad Estatal contratante] con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

El Arrendador se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado.

El Arrendador mantendrá indemne a la Entidad Estatal contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato.

Cláusula 20 – Caso Fortuito y Fuerza Mayor

Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

Cláusula 21 – Solución de Controversias

Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y la Entidad Estatal contratante con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia.



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán mediante:

[Conciliación: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante [nombre del centro de conciliación], previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las Partes que haga [nombre del centro de conciliación], las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a [la jurisdicción contencioso administrativa o al Tribunal de Arbitramento pactado].

Cláusula 22 - Notificaciones

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

[Nombre de la Entidad Estatal contratante] Nombre: Cargo: Dirección: Teléfono: Correo electrónico:	[Nombre del Contratista] Nombre: Cargo: Dirección: Teléfono: Correo electrónico:
---	---

Cláusula 23 - Supervisión

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendador a favor de la Entidad Estatal Contratante, estará a cargo de [nombre del supervisor].

Cláusula 24 – Anexos del Contrato

Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos:

- 26.1. Los estudios previos.
- 26.2. La oferta presentada por el Arrendador.
- 26.3. Acta de entrega del inmueble.
- 26.4. Las actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales.



Contrato de arrendamiento de inmueble [número de contrato] de [fecha del contrato] celebrado entre [nombre de la Entidad Estatal contratante] y [nombre del Contratista].

26.5. Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

26.6. [Incluir los demás documentos que considere la Entidad Contratante]

Cláusula 25 – Perfeccionamiento y ejecución

El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes. Para su ejecución requiere el registro presupuestal [la aprobación de la garantía de que trata la Cláusula 16 del presente Contrato] y la acreditación de encontrarse el Contratista a paz y salvo por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Cláusula 26 - Lugar de ejecución y domicilio contractual

Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en [lugar o lugares de ejecución del contrato] y el domicilio contractual es [nombre de la ciudad o municipio que funcionará como domicilio contractual].

Para constancia, se firma en [lugar de celebración del contrato] el [fecha de celebración del contrato].

[Nombre de Entidad Estatal contratante]	[Nombre del Contratista]
[Incluir la firma del representante de la Entidad Estatal contratante]	[Incluir la firma del representante del Contratista]
[Datos de la persona natural que firma]	[Datos de la persona natural que firma]
[Tipo y número de identificación]	[Tipo y número de identificación]

