

SEÑORES,  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
BARRANQUILLA.  
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA.  
E. S. D.

**Asunto:** Recurso de reposición contra el auto del 29 de agosto de 2023.

**Juzgado de Conocimiento:** OCTAVO (08) CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.

**Proceso:** Verbal.

**Demandante:** PROMOTORA KOSMOS S.A.

**Demandado:** INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A.S. (INNECARIBE S.A) y ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S. (ADC S.A.S).

**Radicación 1 instancia:** 08-001-31-53-008-2018-00014-00.

**Radicación 2 instancia:** (44.631) 08-001-31-53-008-2018-00014-01.

**JAIRO ENRIQUE ABISAMBRA ANGULO**, mayor de edad y domiciliado en Barranquilla, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 1.140.851.051, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional Nro. 325.002 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de correo electrónico jabisambra@hotmail.com, inscrito en el Registro Nacional de Abogados, actuando en mi calidad de apoderado especial de la sociedad demandada **INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A.S. (INNECARIBE S.A)**, encontrándome dentro del término legal, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra de los PARRAFOS TERCERO Y CUARTO del Numeral 1 de la parte resolutive del auto del 29 de agosto de 2023, notificado por medio del estado del día 30 del mismo mes y año O EN SU DEFECTO SE REALICE CONTROL DE LEGALIDAD, teniendo en cuenta los siguientes motivos:

**MOTIVOS.**

Sea lo primero señalar, que el motivo de inconformidad radica en el requerimiento de remitir la siguiente información:

- *“Copia de los COMPROBANTES DE EGRESOS realizado a favor de INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A, por concepto de pago de cada uno de los meses de arriendo del local comercial MaDonald’s del CENTRO COMERCIAL LA ARBOLEDA ubicado en la CALLE 30 de Soledad desde que se dio origen al primer pago hasta la fecha.”*
- *“Las FACTURAS emitidas a nombre de ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S con la finalidad cobrar el valor de cada uno de los meses de arriendo del local comercial MaDonald’s del CENTRO COMERCIAL LA ARBOLEDA ubicado en la CALLE 30 de Soledad desde que se dio origen al primer mes de arriendo hasta la fecha”*

En este punto y tal como se expuso en la motivación de la providencia recurrida, es claro que el fallador deberá *“tener en cuenta las razones que*

las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero", por lo cual se debe poner en conocimiento de esta Sala, situaciones que se subsumen en ambos supuestos de hecho que el legislador presupone, siendo los siguientes:

### 1. LO PEDIDO NO SE RELACIONE CON LA MATERIA DEL LITIGIO

De inmediato se debe advertir que los periodos señalados por el Auxiliar van "desde que se dio origen al primer pago hasta la fecha", sin que estos se relacionen con lo estrictamente establecido en los hechos de la reforma de la demanda (Obsérvese el Hecho 4.)<sup>1</sup>, **donde a pesar de ser inexistente tal estipulación**, el mismo demandante afirma que la supuesta remuneración a la que considera tiene derecho, estaba delimitada por un término de 5 años.

Ahora bien, tampoco es claro cuando se señala como fecha de inicio la realización del primer pago, cuando existe un Contrato de Arrendamiento suscrito el 24 de febrero de 2014 (del cual el Juez de Primera Instancia consideró existió una continuidad) y otro celebrado en marzo de 2015, **entendiéndose entonces que máximo importarían los periodos hasta el mes de marzo del año 2020.**

A pesar de lo antes sustentado, esta parte aun considera que ni siquiera los periodos subrayados anteriormente deben ser suministrados para rendir el dictamen, bastaría con ver que el objeto de la prueba pericial es el de establecer el valor de la remuneración en favor de los corredores en un contrato de corretaje que alude el demandante en su demanda, señalado en el numeral 3<sup>2</sup> de los hechos de la reforma de la demanda, consistente en **contrato de corretaje para el desarrollo comercial e instalación de un restaurante Mac Donald en el Centro Comercial La Arboleda en el Municipio de Soledad - Atlántico. (tener en cuenta que la instalación del restaurante solo estaba contemplada en el Contrato de Arrendamiento suscrito el 24 de febrero de 2014)**

De igual forma, se debería responder la siguiente pregunta: "¿Cuál es valor que se debe percibir como contraprestación o remuneración en favor de los

1

4. Como contraprestación a la labor de mi prohijado se pactó la comisión del diez (10) por ciento (%) sobre el valor del arrendamiento del local comercial por un término de cinco (5) años, más una comisión de éxito de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000).**

2

3. Por lo anterior entre la sociedad **PROMOTORA KOSMOS S.A** y las sociedades **INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A** y **ARCOS DORADOS S.A.S** se celebró un contrato verbal que tuvo por objeto la gestión en el acercamiento de las partes **INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A** y **ARCOS DORADOS DE COLOMBIA S.A.S** para el desarrollo comercial e instalación de un restaurante McDonalds, en el centro comercial La Arboleda, en el municipio de Soledad - Atlántico.

*corredores en el contrato de corretaje que alude el demandante en su demanda, señalado en el numeral 3 de los hechos de la reforma de la demanda, consistente en contrato de corretaje para el desarrollo comercial e instalación de un restaurante Mac Donald en el Centro Comercial La Arboleda en el Municipio de Soledad – Atlántico?”*

Pero, en concordancia con lo anterior, únicamente no debe limitarse la pregunta a un hecho de la demanda, este debe ser analizado en conjunto con lo pedido la reforma a la demandado, donde se solicita se reconozca la existencia de un “*contrato de corretaje por la intermediación inmobiliaria*”<sup>3</sup>

Para establecer tal remuneración, no se puede pretender calcular una renta o contraprestación periódica, por el simple hecho que NO EXISTE, NI SE SOLICITÓ QUE SE DECLARARA UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

No es un capricho de esta parte, solicitar se limite la información o petición elevada por el perito nombrado, pues tal distinción ya ha sido objeto de debate tanto en la primera instancia, como en distintos escenarios judiciales.

Es claro que una contraprestación periódica solo se causa “*por la administración del contrato de arrendamiento*”, costumbre que aplica para el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla<sup>4</sup>, quedando descartado el tozudo argumento expuesto por el apoderado de la contraparte en el reparo tercero, **atendiendo que el mismo no aplicaría para el municipio de Soledad (Atlántico)**. No obstante, si quedó acreditado que es costumbre en el departamento del Atlántico, “*que un agente inmobiliario cobre al arrendatario del inmueble una suma especial por concepto de Gastos de Adjudicación del contrato de arrendamiento, tales como papelería, asesoría legal, elaboración del mismo y otros conexos, equivalente al 60% del canon de un mes*”<sup>5</sup>, pero esta situación no fue objeto de

---

3

1. Sirvase en ordenar que entre las sociedades **PROMOTORA KOSMOS S.A** en calidad de corredor y las sociedad **INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE INNECARIBE S.A.S.Y. ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S. - ADC S.A.S.**, existió un contrato de corretaje por la intermediación inmobiliaria, que consistió en el acercamiento entre las partes, asesorías, consecución, desarrollo comercial e instalación

de un restaurante **MCDONAL´S** , en el centro comercial La Arboleda, ubicado en el municipio de soledad

<sup>4</sup> Acto legislativo 01 de 1993, “**ARTICULO 1.** *La ciudad de Barranquilla se organiza como Distrito Especial, Industrial y Portuario.*

*El Distrito abarcará además la comprensión territorial del barrio de Las Flores de esta misma ciudad, el corregimiento de La Playa del Municipio de Puerto Colombia y el tajamar occidental de Bocas de Ceniza en el Río Magdalena, sector Ciénaga de Mallorquín, en el Departamento del Atlántico.*

*Su régimen político, fiscal y administrativo será el que determinen la Constitución y las leyes especiales que para el efecto se dicten, y en lo no dispuesto en ellas, las disposiciones vigentes para los municipios.”*

<sup>5</sup> Observar Archivo “*31RespuestaCamaraComercio.pdf*” visible en el Expediente Digital del Proceso.

pronunciamiento por el Juez de Instancia, ya que aquí no se realizó condena alguna en contra del arrendatario.

A modo de ejemplo y con el fin de nuevamente aclarar la diferencia entre los tipos de contrato (corretaje y administración inmobiliaria), en hechos similares expuestos en Auto AC6886-2016, con Radicación 76001-31-03-003-1998-00337-01, Sala Civil Familia, con Mg Ponente Dr. Ariel Salazar Ramírez y de fecha 10 de octubre de 2016, en la demanda presentada ante los Jueces del Circuito, se solicitó se *“declare que celebraron cuatro contratos cuyo objeto fue la administración de inmuebles”*, relacionándose en los hechos que quien tenía la administración de los bienes *“se comprometió a cobrar los arrendamientos, previa la deducción de comisiones y gastos.”*

Adicionalmente la Corte Constitucional, en Sentencia C-02 de 2011, también hace la distinción del mentado contrato de la siguiente forma: *“En el primer artículo de la ley se establece que ella tiene como objeto “fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda”. Uno de los aspectos de esa regulación tiene que ver con las reglas aplicables a quienes se dedican de manera profesional y permanente a la actividad de arrendamiento de vivienda urbana. Esas personas –naturales o jurídicas-, deben cumplir unos requisitos y realizar ciertas actividades, una de las cuales es precisamente la de administrar, para efectos de arrendamiento, bienes de terceros propietarios. Esa relación jurídica entre arrendadores profesionales y propietarios se concreta en el llamado “contrato de administración”.*

*La relación entre esos contratos de administración, los contratos de arrendamiento, y el régimen general de arrendamiento de vivienda urbana, es directa y puede formularse de la siguiente manera: los contratos de administración son los que celebran los propietarios de inmuebles con personas naturales o jurídicas dedicadas profesional y habitualmente al arrendamiento de inmuebles de vivienda urbana, para efectos de regular la relación jurídica entre estas dos partes, como supuesto previo al acto de dar en arriendo dichos inmuebles. En consecuencia, hay una relación temática, teleológica, y causal entre los “contratos de administración” y el tema general de la ley, es decir, el régimen del arrendamiento de vivienda urbana. En aquellos casos en que el arrendamiento se da en el marco del ejercicio de la actividad de los arrendadores profesionales, el contrato de administración es un elemento inherente a ella, pues define las relaciones entre éstos y los propietarios a quienes prestan sus servicios.”*

Del mismo modo, sobre la congruencia que debe tener el dictamen pericial la Corte Suprema de Justicia<sup>6</sup> ha manifestado:

*“La doctrina ha percibido lo mismo que la Corte señala. Por ejemplo, Jordi Nieva Fenoll al respecto sostiene que*

*(...) el dictamen debe transmitir sus ideas con facilidad, debe ir refiriendo los temas objeto de dictamen con precisión y, sobre todo, debe contestar a*

---

<sup>6</sup> STC2066-2021, Mg Ponente OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, Radicación 05001-22-03-000-2020-00402-01 del 3 de marzo de 2021.

*las cuestiones que se le han planteado, sin dejar cabos sueltos, pero tampoco extralimitándose, es decir, respondiendo a otros puntos que no son objeto de dictamen. Eso es lo que otorgará la congruencia del dictamen. Y es que si el mismo es incongruente, se abre también la oportunidad de que lo acabe siendo la misma sentencia.*

*Pues bien, como ha quedado dicho y en conclusión, si el dictamen no posee estas características no debería ser tomado en consideración. Puede intentarse corregir o precisar el dictamen durante la comparecencia del perito, como veremos después. Pero también es posible que esa misma comparecencia revele que el dictamen es sumamente defectuoso, o que el perito no tiene la preparación suficiente para realizar su labor. (...) - Resalta la Corte- (2010. La valoración de la prueba. Marcial Pons. Pag. 292)."*

Ahora bien, el perito, como auxiliar de la justicia, que desarrolla un oficio público ocasional<sup>7</sup>, el objetivo de este es simplemente suministrar al juez explicaciones para la formación de su conocimiento, respecto de hechos que por su especialidad o experticia escapan a su conocimiento.

En ese orden, el perito no está autorizado por la ley para introducir documentos que las partes debieron allegar dentro de las oportunidades probatorias, pues de lo contrario se estaría vulnerando el Artículo 173 del Código General del Proceso, por tanto no sería prudente autorizar a que el auxiliar de la justicia allegue elementos probatorios que correspondía aportar a las partes, sumado a que precisamente esta situación ya la advirtió el Tribunal en Providencia del 9 de mayo del 2023.

Por las razones antes expuesta, consideramos que no es procedente acceder en su totalidad a la información requerida por parte del auxiliar de la justicia, fundamentado en que no se encuentra relacionada con lo que se solicita se declare en la sentencia, aunado a que tal situación podría inducir a error al fallador y por consiguiente alterar el principio de congruencia de la sentencia.

---

<sup>7</sup> CGP ARTÍCULO 47. NATURALEZA DE LOS CARGOS. "Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso."

## **2. LA SOLICITUD IMPLIQUE VULNERACIÓN O AMENAZA DE UN DERECHO PROPIO O DE UN TERCERO.**

La información solicitada por el perito no solo involucra información contable de la sociedad INNECARIBE S.A.S., pues como se observa en los contratos de arrendamientos y transacción, estos están suscritos por la sociedad ARCOS DORADOS SAS, de quien se manifestó no debía remitir información, adicionalmente también fungen como arrendadoras las sociedades Valores del Caribe S.A.S. y Centro Habitacional Jardines de la Arboleda S.A.

### **PETICIÓN PRINCIPAL.**

1. Solicito se REVOQUEN los PARRAFOS TERCERO Y CUARTO del Numeral 1 de la parte resolutive del auto del 29 de agosto de 2023, notificado por medio del estado del día 30 del mismo mes y año.

### **PETICIÓN SUBSIDIARIA.**

1. Solicito se REALICE CONTROL DE LEGALIDAD sobre los PARRAFOS TERCERO Y CUARTO del Numeral 1 de la parte resolutive del auto del 29 de agosto de 2023, notificado por medio del estado del día 30 del mismo mes y año.

### **ANEXOS.**

Estando dentro del término legal y con el fin de dar cumplimiento al párrafo SEGUNDO<sup>8</sup> del Numeral 1 de la parte resolutive del auto del 29 de agosto de 2023, me permito anexar los siguientes documentos:

1. Contrato de Arrendamiento suscrito el 24 de febrero de 2014.
2. Contrato de Transacción marzo de 2015.
3. Contrato de Arrendamiento suscrito en marzo de 2015.

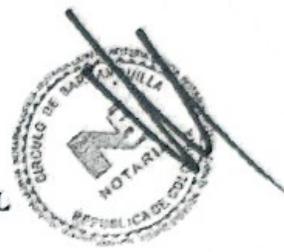
Respetuosamente,

---

**JAIRO ENRIQUE ABISAMBRA ANGULO.**  
**C.C. 1.140.851.051 de Barranquilla.**  
**T.P. 325.002 del C. S. de la J.**

---

<sup>8</sup> "Copia del contrato celebrado entre INVERSIONES Y NEGOCIOS DEL CARIBE S.A. y ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S."



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL**

Entre los suscritos a saber, por una parte;

**JORGE ENRIQUE HERNANDEZ NÚÑEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.426.026 de Barranquilla, en su calidad de Representante Legal de las sociedades (i) **INNECARIBE S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia e identificada con el NIT 802.008.919-9, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se adjunta como Anexo 1; (ii) **VALORES DEL CARIBE S.A.S. VALCASA S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia e identificada con el NIT 890.109.590-3, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla que se adjunta como Anexo 2; y (iii) **CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.**, sociedad anónima, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia e identificada con el NIT 802.012.462-0, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se adjunta como Anexo 3 (en adelante y de manera conjunta las referidas sociedades, el "**ARRENDADOR**"),

Y, por la otra,

**LUIS ALBERTO RAGANATO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería Nro. 486.667, en su calidad de Gerente y Representante Legal principal de la sociedad **ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2235 del 24 de agosto de 1994, otorgada en la Notaría Dieciséis del Círculo de Bogotá, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como Anexo 4 (en adelante el "**ARRENDATARIO**"), quien conjuntamente con el ARRENDADOR se denominarán las "Partes" o individualmente la "Parte").

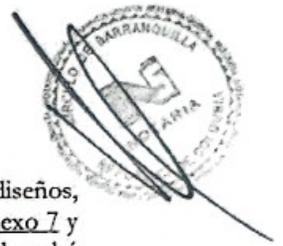
Se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento (en adelante el "Contrato"), el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la legislación comercial y demás normas concordantes.

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO:**

1.1. En virtud de la suscripción del presente Contrato, el ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento comercial a favor del ARRENDATARIO, el inmueble cuyo plano se adjunta como Anexo 5 al presente Contrato, ubicado en la Calle 32 No. 26-61 de Soledad, Atlántico, identificado con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 040-448163 y 040-448164, según consta en los Certificados de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla que se adjuntan como Anexo 6 al presente Contrato, inmueble que deberá, en la fecha de su entrega al ARRENDATARIO (según ésta se indica en la cláusula cuarta siguiente), tener una





construcción de 355 metros cuadrados, conforme con los planos, diseños, características, materiales, descripciones y calidades de obra contenidas en el Anexo 7 y en la cláusula novena del presente Contrato (en adelante, el "Inmueble"), el cual podrá destinarse a cualquier actividad lícita dentro del objeto social del ARRENDATARIO, y principalmente a la operación de un restaurante de comida rápida bajo la marca registrada McDonald's (en adelante el "Restaurante").

CIUDA  
CASADO  
BARRANQUILLA

En contraprestación de lo anterior, el ARRENDATARIO se obliga para con el ARRENDADOR a pagar: (i) el canon de arrendamiento mensual indicado en la cláusula segunda del presente Contrato; (ii) los servicios públicos instalados en el Inmueble, durante el término de vigencia del presente Contrato; y (iii) una suma fija y determinada como contraprestación por la construcción de las obras en el Inmueble, en los términos previstos en el numeral 9.2 de la cláusula novena del presente Contrato.

## SEGUNDA. PRECIO, FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD, LUGAR E INSTRUCCIONES DE PAGO:

- 2.1. El ARRENDATARIO pagará, de manera mensual y por anticipado, a título de canon de arrendamiento, una suma equivalente a catorce millones de pesos (COP\$14.000.000) más IVA (en adelante, el "Canon Mínimo Mensual"), a partir de la fecha de apertura del Restaurante, ó la suma que resulte de calcular el siete por ciento (7%) sobre las Ventas Netas (tal como este término se define más adelante) del Restaurante McDonald's, la que resulte mayor, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) (en adelante el "Canon Mensual"). El cálculo del siete por ciento (7%) sobre las Ventas Netas del Restaurante McDonald's será realizado directamente por el ARRENDATARIO, enviando al ARRENDADOR, como fundamento del cálculo, una certificación con el monto correspondiente a las Ventas Netas expedido por el contador y/o el representante legal del ARRENDATARIO. En caso de que el cálculo anterior arroje una suma mayor a la prevista como Canon Mínimo Mensual, el ARRENDATARIO procederá a pagar la diferencia (es decir el saldo a favor del ARRENDADOR) en el mes inmediatamente siguiente, como se establece en la presente cláusula. En todo caso, el ARRENDADOR podrá realizar revisiones semestrales (junio y diciembre de cada año) de los reportes de ventas que le entregue el ARRENDATARIO y podrá verificar que las sumas pagadas por el ARRENDATARIO por concepto de canon, correspondan a los reportes de las ventas del Restaurante McDonald's.
- 2.2. Para los efectos de lo anterior, Ventas Netas significa todo lo recibido en efectivo, equivalente a efectivo, crédito o los ingresos de ventas hechas por el ARRENDATARIO, realizadas en o desde el Restaurante objeto del presente Contrato, ya sea que dichas ventas estén respaldadas por cheque, efectivo, crédito, tarjeta de crédito, intercambio o de otra forma. En las ventas se incluirán además de las ventas de bienes, artículos de mercancías tangibles de cualquier clase y naturaleza, los ingresos por servicios prestados en el Restaurante y por todos los pedidos tomados y recibidos en el Restaurante. Las Ventas Netas no incluirán ventas de mercancía por las cuales se ha devuelto efectivo, o descuentos hechos sobre mercancía que se haya reclamado como defectuosa o insatisfactoria, siempre que dicha mercancía devuelta o cambiada haya sido incluida previamente en las Ventas Netas. Las Ventas Netas no incluirán la

Q

3

111



cantidad de ningún impuesto a las ventas, impuesto al valor agregado o cualquier impuesto o gravamen que sea aplicado directamente sobre las ventas y cobrado a los clientes, siempre y cuando la cantidad del impuesto sea agregada al precio de venta y realmente pagada por el ARRENDATARIO a la respectiva entidad gubernamental. Cada cargo o venta por cuotas o a crédito será tratado como una venta por el precio total en el mes durante el cual se hace dicho cargo o venta sin importar el momento en que el ARRENDATARIO reciba el pago (sea total o parcial) (en adelante las "Ventas Netas").

TR  
ASADO  
CUILAS  
2.3

2.3. El ARRENDATARIO enviará un reporte sobre las Ventas Netas mensuales realizadas en el Restaurante vía correo electrónico a las direcciones electrónicas que el ARRENDADOR le indique por escrito, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, respecto del mes inmediatamente anterior.

2.4. El primer Canon Mensual se pagará, a partir de la fecha de apertura del Restaurante que se indica en el numeral 2.1 anterior, por consignación o transferencia electrónica a la cuenta bancaria que el ARRENDADOR le indique previamente por escrito al ARRENDATARIO, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de presentación de la respectiva factura por parte del ARRENDADOR en las oficinas administrativas del ARRENDATARIO ubicadas en la Avenida 116 No. 7 - 15, oficina 1401 de la ciudad de Bogotá D.C., la cual debe contener y cumplir con todos los requisitos legales previstos en la normatividad vigente. El ARRENDATARIO realizará y practicará las retenciones en la fuente y las deducciones que se requiera bajo la legislación vigente aplicable.

2.5. Para los efectos de ésta cláusula, la suma indicada como Canon Mínimo Mensual se ajustará anualmente, y de manera automática, cada doce (12) meses contados a partir de la fecha del primer pago indicada en el numeral 2.1 anterior, conforme con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, o la entidad que haga sus veces, vigente para el año inmediatamente anterior.

2.6. El incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago del Canon Mensual o sus reajustes y demás obligaciones pecuniarias que adquiera a través de este Contrato, dará derecho a EL ARRENDADOR a cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente autorizada por la Superintendencia Financiera a la fecha del incumplimiento y se liquidarán desde el día en que se hiciera exigible la obligación hasta el día en que el pago se efectúe. Para efectos de lo pactado en esta cláusula, EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de ley para efectos de constituirse en mora.

### TERCERA. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO:

El término de duración del presente Contrato será de veinte (20) años contados a partir de la fecha de apertura del Restaurante McDonald's que funcionará en el Inmueble, lo cual deberá ocurrir dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su entrega al ARRENDATARIO a la entera satisfacción de éste, de lo cual el ARRENDATARIO dará aviso al ARRENDADOR mediante documento escrito. Al vencimiento del plazo inicial, y sujeto en todo caso, al derecho de renovación a favor del ARRENDATARIO previsto en el artículo 518



A



del Código de Comercio, este Contrato se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos e iguales de cinco (5) años cada uno, a menos de que cualquiera de las Partes manifieste por escrito su intención de no prorrogarlo con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus prorrogas.

#### CUARTA. ENTREGA DEL RESTAURANTE:

4.1 El ARRENDADOR estará obligado a entregar el Inmueble, junto con todas las construcciones totalmente terminadas, culminadas y listas para ser utilizadas para el Restaurante, conforme con los términos descritos en la cláusula novena y en el Anexo 7 del presente Contrato, a la entera satisfacción del ARRENDATARIO, a más tardar el día 30 de junio del año dos mil quince. Para efectos de claridad, El ARRENDATARIO estará obligado a recibir el Inmueble en la fecha indicada en el presente numeral 4.1, únicamente en el evento que las construcciones antes mencionadas hubieren sido realizadas en su totalidad, en cumplimiento de lo previsto en el presente Contrato, incluyendo, pero sin limitarse, a lo establecido en el Anexo 7 y en la cláusula novena del presente Contrato y a la entera satisfacción del ARRENDATARIO.



4.2. Para efectos de la entrega del Inmueble, el ARRENDADOR se obliga para con el ARRENDATARIO a entregar el mismo con las siguientes condiciones técnicas: (i) acometida de gas natural con diámetro de 1 y 1/2 pulg para 800.000 btus ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 5; (ii) acometida de energía eléctrica con capacidad para 115 kvas en tres fases, neutro, tierra y tierra aislada con una cola de 5 mts en punto cero, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 5; (iii) acometida de agua potable con diámetro de 1 y 1/4 pulg con 55 psi de presión mínima, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 5; (iv) conexión a sistema de alcantarillado en tubería de 6 pulg donde se indica la caja sanitaria de paso, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 5; y (v) acometida para teléfono y datos en tubería de 2 pulg mínimo, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 5.

2

#### QUINTA. SUBARRIENDO Y CESIÓN:

5.1. El ARRENDATARIO podrá subarrendar el Restaurante y/o el Inmueble o ceder el presente Contrato a una subsidiaria, filial, controlante o vinculada suya o de McDonald's Corporation, o a un franquiciado o licenciado suyo o de McDonald's Corporation o de cualquiera de sus filiales, subsidiarias o compañías vinculadas, en cualquier momento y sin autorización previa del ARRENDADOR, la cual se entiende otorgada por la firma de este Contrato. En caso de darse una cesión o subarriendo en los términos del presente numeral, el ARRENDATARIO notificará por escrito de tal hecho al ARRENDADOR, a su discreción de notificaciones. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que el ARRENDATARIO, en todo caso, sólo podrá subarrendar, parcial o totalmente, el Restaurante o ceder el presente Contrato a un tercero diferente a los señalados anteriormente, previa autorización por escrito del ARRENDADOR.



3



5.2. Por su parte, el ARRENDADOR podrá ceder el presente Contrato a cualquier tercero, únicamente con la previa autorización por escrito del ARRENDATARIO.

**SEXTA. MEJORAS:**

6.1. El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO para realizar o permitir a un franquiciatario, licenciario, subarrendatario, cesionario o concesionario, o a una subsidiaria o compañía vinculada de Arcos Dorados Colombia S.A.S. y/o de McDonald's Corporation, la realización, construcción, alteración o adición de las mejoras requeridas para la puesta en funcionamiento y la adecuación del Restaurante, en cualquier tiempo, siempre que las mismas no afecten la estabilidad del Inmueble. Serán de cargo del ARRENDADOR las mejoras necesarias y del ARRENDATARIO las mejoras locativas.



6.2. A la terminación de este Contrato por cualquier causa, El ARRENDADOR permitirá al ARRENDATARIO retirar toda la maquinaria, equipos, materiales, mobiliario, avisos o cualquier otro bien de cualquier otra clase o naturaleza, ubicado o instalado en las zonas arrendadas, los cuales son propiedad del ARRENDATARIO, y que no accedan al Inmueble. No obstante lo anterior, en el evento en el cual el ARRENDATARIO decida dejar las mejoras en el Inmueble, el ARRENDATARIO no estará obligado a reconocer suma alguna al ARRENDADOR por este concepto, salvo que las Partes acuerden lo contrario por escrito cuando este evento tenga lugar.

**SÉPTIMA. ADECUACIONES:**

Las adecuaciones que se lleven a cabo en el Inmueble serán de exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO, quien asumirá la totalidad de los gastos y costos causados y relacionados con la adecuación del Inmueble para usarlo como Restaurante, salvo, claro está, por lo señalado en la cláusula novena del presente Contrato. En todo caso, el ARRENDADOR se obliga a prestar toda su colaboración y ayuda al ARRENDATARIO en lo que sea necesario para llevar a cabo las referidas adecuaciones.

**OCTAVA. INSPECCIÓN:**

El ARRENDATARIO permitirá, en cualquier tiempo, las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del Inmueble arrendado u otras circunstancias que sean de su interés. El ARRENDADOR dará previo aviso por escrito al ARRENDATARIO sobre la fecha proyectada de la visita con por lo menos cinco (5) días hábiles de anticipación. En todo caso, el ARRENDADOR realizará dichas visitas de manera que no se afecte el normal desarrollo de la actividad desarrollada por el ARRENDATARIO, y/o su imagen ante los clientes.

**NOVENA. DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL INMUEBLE:**

El ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO el Inmueble, junto con las construcciones indicadas en el Anexo 7 de este Contrato, en la fecha prevista en el numeral 4.1 de la cláusula cuarta del presente Contrato, en los términos que se indican a continuación:





9.1 De la construcción:

- a) Cualquier ajuste, modificación o alteración de los planos, diseños y, en general, sobre cualquier especificación y característica o estipulación prevista en el Anexo 7 de este Contrato podrá realizarse única y exclusivamente con la previa aprobación escrita del ARRENDATARIO.

En todo caso, El ARRENDADOR deberá realizar las obras y construcciones de acuerdo con las normas legales aplicables, tales como normas de Planeación Distrital o Municipal, urbanísticas, de salud y ambientales, entre otras. Será responsabilidad del ARRENDADOR la verificación de la existencia de las normas de construcción y su cumplimiento. En caso de que los planos y especificaciones de construcción que se incluyen como Anexo 7 contraríen alguna norma legal, técnica o reglamento, el ARRENDADOR deberá dar inmediato aviso escrito al ARRENDATARIO notificándole así antes de desarrollar cualquier trabajo. En tal caso, el costo de los ajustes que se deban realizar para dar cumplimiento a las disposiciones legales y técnicas serán asumidos por el ARRENDADOR.

EL ARRENDADOR reconoce que el Inmueble cuenta actualmente con una licencia de construcción obtenida en su momento por el ARRENDATARIO, la cual conoce, acepta y está de acuerdo íntegramente con la misma. En este sentido, las Partes realizarán las gestiones necesarias para que la referida licencia sea cedida por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR.

- b) El ARRENDADOR asume todos los riesgos relacionados con las construcciones previstas en el Anexo 7 construcción del Restaurante, aún aquellos relacionados con el mayor valor de las obras que no hayan sido previstos por el ARRENDADOR al momento de la celebración del presente Contrato. El ARRENDADOR se obliga a proteger las obras de cualquier daño o perjuicio de cualquier tipo y será el único responsable por el estado de las obras durante toda la vigencia del presente Contrato.
- c) El ARRENDADOR mantendrá asegurado contra todo riesgo el Inmueble durante toda la construcción del mismo y por un término adicional igual a la vigencia de este Contrato. Este seguro incluirá la estructura de la construcción y cualquier estructura permanentemente adherida al Inmueble, incluidos los cimientos, muros, techos, equipos mecánicos del Inmueble y, en general, todos los artefactos y maquinaria que pertenezcan y constituyan una parte permanente del mismo.
- d) El ARRENDADOR garantiza cualquier defecto en la construcción o en los materiales que degeneren en un perecimiento de la obra del Inmueble o en amenaza de ruina del mismo, en los términos del artículo 2060 del Código Civil. Adicionalmente, el ARRENDADOR garantiza que llevará a cabo las construcciones mediante el uso de materiales adecuados y de mano de obra calificada. El ARRENDATARIO deberá notificar al ARRENDADOR la existencia de cualquier defecto de funcionamiento o de deterioro en la obra, debido a la mala ejecución o a la calidad de los materiales empleados, que impidan el servicio para el

WPA  
CASADO  
BARRANQUILLA

A

A

113 64



cual se ejecutó la obra, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que lo haya descubierto. El ARRENDADOR deberá corregir o reparar el defecto que esté ocasionando el mal funcionamiento o el deterioro de la obra dentro del mes siguiente al día en que reciba la mencionada notificación, sin que esto ocasione costo alguno para el ARRENDATARIO.

- e) El ARRENDADOR acepta mantener indemne al ARRENDATARIO de cualquier obligación, pérdida, daño, costo o gasto, incluyendo costas judiciales, honorarios legales (se haya comenzado un proceso judicial o no) de cualquier naturaleza que el ARRENDADOR pueda sufrir, incurrir o pagar, por razón de:
  - (i) Cualquier daño o perjuicio reclamado, que se le haya causado a cualquier persona o cosa con ocasión de la construcción del Inmueble.
  - (ii) Cualquier incumplimiento del ARRENDADOR en las obligaciones nacidas del presente Contrato y directamente relacionadas con la construcción del Inmueble.

TA  
ASADO  
AMQUILLA

9.2 Contraprestación por ciertas actividades de la construcción:

- a) Las Partes acuerdan que el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la suma única, fija y total de ciento veinte millones trescientos veintiocho mil ochocientos tres pesos colombianos (\$ 120.328.803) como contraprestación única por la ejecución y realización de los acabados de carpintería, revestimientos y algunas actividades varias indicadas en el capítulo 4 del Anexo 7 (Complemento C), bajo el entendido que si dichas obras llegan, por cualquier razón, a tener un costo mayor, éste será asumido en su integridad por el ARRENDADOR, por su propia cuenta y riesgo. Lo anterior, no exime al ARRENDADOR del cumplimiento total y oportuno de sus obligaciones contenidas en este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse, a aquellas previstas en sus Anexos, ni de su responsabilidad, entre otros, frente a la calidad de las obras realizadas.
- b) Este pago se realizará por consignación o transferencia electrónica a la cuenta bancaria que el ARRENDADOR le indique previamente por escrito al ARRENDATARIO, dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes de mayo de 2015; y (ii) el ARRENDADOR presente la respectiva factura en las oficinas administrativas del ARRENDATARIO ubicadas en la Avenida 116 No. 7 - 15, oficina 1401 de la ciudad de Bogotá D.C., la cual debe contener y cumplir con todos los requisitos legales previstos en la normatividad vigente. El ARRENDATARIO realizará y practicará las retenciones en la fuente y las deducciones que se requiera bajo la legislación vigente aplicable.

h

9.3 Dotación y amueblamiento del Restaurante:

La dotación y amueblamiento del Restaurante serán responsabilidad exclusiva del ARRENDATARIO.

Handwritten signature



Handwritten mark resembling the number 3



**DECIMA. TERMINACIÓN ANTICIPADA:**

- 10.1. Las Partes han acordado expresamente que, partir de la fecha en la que se cumplan cinco (5) años desde la fecha de la apertura del Restaurante, el ARRENDATARIO podrá terminar el presente Contrato en cualquier momento de forma unilateral y sin justa causa, dando aviso al ARRENDADOR, con al menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha en que desee dar por terminado el Contrato. La terminación anticipada de este Contrato, en los términos de esta cláusula, no dará lugar al pago de indemnización, contraprestación o suma alguna a favor del ARRENDADOR, diferente de los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha de terminación.
- 10.2. En el evento que, para el 30 de junio de 2015, el ARRENDADOR no haya hecho entrega del Inmueble al ARRENDATARIO o el mismo no haya sido recibido por el ARRENDATARIO a su entera satisfacción y en las condiciones indicadas en el presente Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a lo previsto en el Anexo 7 del presente Contrato, por cada día de retraso el ARRENDADOR pagará al ARRENDATARIO el valor de un millón de pesos (\$1.000.000), sin perjuicio de cualquier otra acción adicional a que tenga derecho el ARRENDATARIO, entre otros, para obtener indemnización por todos los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento del ARRENDADOR.



**DECIMA PRIMERA. RESTITUCIÓN:**

El ARRENDATARIO restituirá el Inmueble y el Restaurante al ARRENDADOR a la terminación del Contrato, en el mismo estado en que lo recibe salvo por el deterioro derivado del uso y goce legítimos del mismo, así como por las mejoras u obras que haya realizado en el mismo y que decida dejar en el Inmueble en los términos indicados en el numeral 6.2 de la cláusula sexta de este Contrato.

**DECIMA SEGUNDA. DECLARACIONES Y GARANTÍAS:**

- 12.1. El ARRENDADOR declara y garantiza que (a) El ARRENDADOR y cada una de las personas naturales o jurídicas que tienen interés en el ARRENDADOR (i) no se encuentran en la actualidad identificadas en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (*Specially Designated Nationals and Blocked Persons List*) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación (en adelante denominadas conjuntamente, la "Lista"), y (ii) no es una persona natural o jurídica respecto de la cual un ciudadano de los Estados Unidos de América tenga prohibido realizar transacciones como consecuencia de ser sujeto de un embargo comercial (*trade embargo*), haber sido sujeto de sanciones económicas u estar incurso en cualquier otra prohibición establecida por la ley de los Estados Unidos de América, regulación, y Orden Ejecutiva del Presidente de los Estados Unidos de América, (b) ninguno de los fondos u otros activos del ARRENDADOR constituyen propiedad de o son poseídos en beneficio, directo o indirecto, por alguna Persona Embargada (como éste término se define más adelante) (c) ninguna Persona



114  
F  
65



Embargada tiene interés alguno, de cualquier naturaleza, en el ARRENDADOR (directo o indirecto), (d) ninguno de los fondos del ARRENDADOR ha sido producto de la realización de actividades ilegales lo que llevaría a que la inversión en el ARRENDADOR esté prohibida por la ley o que el contrato de arrendamiento viole la ley y, (e) el ARRENDADOR han implementado procedimientos, y los aplicará consistentemente para asegurar el cumplimiento de las declaraciones y garantías anteriormente manifestadas y para que las mismas sean y permanezcan ciertas y correctas en todo momento. El término "Persona Embargada" significa cualquier persona, entidad o sujeto de derecho público sujeta a restricciones para negociar bajo la ley norteamericana, incluyendo pero sin limitarse a la Ley de los Poderes Económicos bajo Emergencia Internacional (*Internacional Emergency Economic Powers Act. 50 U.S.C. §1701 et seq.*), la Ley sobre Negociación con un Enemigo (*Trading with and Enemy Act, 50 U.S.C. App. I et seq.*) y cualquier Orden Ejecutiva o regulación expedida en virtud de aquella y por la cual la inversión en el ARRENDADOR sea prohibida por la ley o el ARRENDADOR esté violando la ley.

CA  
BARRANQUILLA

12.2 El ARRENDADOR acuerda y se compromete a (i) cumplir con todos los requisitos establecidos en la ley norteamericana y en la ley local aplicable al contrato de arrendamiento sobre lavado de activos, antiterrorismo, embargo comercial (*trade embargos*) y sanciones económicas, vigentes a la fecha o que sean promulgadas en el futuro, (ii) notificar por escrito y de manera inmediata el ARRENDADOR si alguna de las garantías y declaraciones o acuerdos establecidos en este parágrafo o en el anterior han dejado de ser ciertas o han sido incumplidas o si el ARRENDADOR tiene bases razonables para creer que ya no serán ciertas o que han sido incumplidas, (iii) no utilizar fondos provenientes de cualquier Persona Prohibida (de acuerdo con la definición establecida el 24 de septiembre de 2001 en la Orden Ejecutiva sobre Propiedad Bloqueada y Transacciones Prohibidas con Personas que han Cometido, Amenazan con Cometer o Financian Actos de Terrorismo "*Blocking Property and Prohibiting Transactions With Persons Who Commit, Threaten to Commit, or Support Terrorism*") con el fin de hacer cualquier pago adeudado al ARRENDATARIO en virtud del Contrato y (iv) a solicitud del ARRENDATARIO, suministrarle la información que éste le solicite para determinar que el ARRENDADOR está cumpliendo con los términos aquí establecidos.

Q

12.3. El ARRENDADOR declara y garantiza (i) que las construcciones que realizará en el Inmueble serán edificadas cumpliendo con la totalidad de los requisitos exigidos por las autoridades competentes, con las licencias de construcción exigidas por la ley; (ii) que el Inmueble es apto de conformidad con las normas urbanísticas para su uso, de conformidad con la destinación prevista en este Contrato; y (iii) el uso y goce pacífico del Inmueble en su actividad de empresa comercial de conformidad con la ley, y saneará toda condición o situación que afecte, limite o impida tal uso y goce pacífico.

12.4 El ARRENDADOR mediante este documento reconoce y acepta que la inclusión del ARRENDADOR en la Lista en cualquier momento durante el término de duración del Contrato o el incumplimiento de cualquiera de la garantías establecidas en esta cláusula durante el mismo término, será considerado como incumplimiento grave del presente Contrato por lo que el ARRENDATARIO podrá, entre otros, dar por terminado el Contrato, y reclamar la indemnización por los daños y perjuicios a que haya lugar.

Handwritten signature

F.R.  
Handwritten initials

Handwritten mark



#### DÉCIMA TERCERA. CONFLICTO DE INTERÉS:

EL ARRENDADOR manifiesta y garantiza que tiene pleno conocimiento que ni él, ni su representante legal, ni sus administradores, ni empleados, ni sus socios, ni sus abogados, ni los parientes de ninguno de los anteriores hasta el segundo grado de consanguinidad en cualquier línea, es representante, agente, empleado, proveedor o licenciario del ARRENDATARIO, o de cualquiera de sus subsidiarias, filiales o de su sociedad matriz o controlante de cualquier representante, agente, empleado, proveedor o licenciario del ARRENDATARIO, o de cualquiera de sus subsidiarias, filiales, o de su sociedad matriz. EL ARRENDATARIO celebra este Contrato sobre la base de la claridad de la garantía establecida en la presente cláusula, y por consiguiente, en caso de resultar falsa o mentirosa la afirmación, el ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato sin lugar a indemnización alguna a favor del ARRENDADOR, y sin perjuicio de que ejerza las acciones legales a que haya lugar para efectos de obtener la indemnización por los daños y perjuicios causados.



#### DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES:

Toda notificación que se haga entre las partes por razón o con ocasión de este Contrato, deberá ser hecha mediante comunicación escrita enviada a las direcciones que a continuación se indican, y se entenderá surtida al tercer (3<sup>er</sup>) día hábil siguiente al envío de la misma por correo certificado, *courier*, mensajero o cualquier otro medio que garantice su entrega.

##### 14.1. EL ARRENDADOR

JORGE ENRIQUE HERNANDEZ NÚÑEZ

Representante Legal

INNECARIBE S.A.S.

VALCASA S.A.S.

CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.

AP No. 23-125

Soledad, Atlántico

##### 14.2. EL ARRENDATARIO

LUIS ALBERTO RAGANATO

Representante Legal

Árcos Dorados Colombia S.A.S.

Avenida 116 No. 7 - 15 Oficina 1401

Bogotá D.C.

#### DÉCIMA QUINTA. EXPROPIACIÓN:

15.1. En el supuesto de que durante la vigencia de este Contrato, alguna autoridad competente declare expropiable o expropiare el Inmueble total o parcialmente, por causa de utilidad pública o razones de interés social, o por cualquier otra razón, el ARRENDATARIO se reserva el derecho de interponer por su cuenta, riesgo y costo, todas las acciones legales ante las autoridades competentes con el fin de obtener la nulidad o revocación de la decisión, o bien, para lograr una indemnización justa por tal expropiación, con fundamento en sus derechos como ARRENDATARIO, en la



115 B 6/6



interrupción de sus actividades comerciales, en los gastos que le ocasione el traslado, en la afectación de las mejoras realizadas en el Inmueble y en el Restaurante y demás conceptos que resulten aplicables, sin perjuicio de los derechos del ARRENDADOR.

- 15.2. En el caso de expropiación parcial del Inmueble, si a discreción del ARRENDATARIO se considera que la porción expropiada del Inmueble afecta la operación del Restaurante que funcionará en el Inmueble, el ARRENDATARIO podrá devolver el Inmueble y en consecuencia el Restaurante de manera inmediata y no se aplicarán las reglas de preaviso establecidas en este Contrato, por lo que entre otros no habrá lugar al pago de ninguna penalidad o indemnización a favor del ARRENDADOR, y sin perjuicio de las acciones a que tenga derecho el ARRENDATARIO en contra del ARRENDADOR para hacer obtener la indemnización por los daños y perjuicios causados.

**DÉCIMA SEXTA. INEFICACIA Y MODIFICACIONES:**

- 16.1. Si alguna cláusula de este Contrato es declarada inválida, ineficaz o inoponible a alguna de las Partes o terceros, el resto de las disposiciones conservarán su carácter vinculante y no se afectarán por este motivo. Las Partes se comprometen a realizar un esfuerzo razonable para acordar una nueva disposición válida y efectiva que reemplace a aquella que ha sido declarada inválida, ineficaz o inoponible, y que en la medida de lo posible, logre su intención y objetivos.
- 16.2. Toda renuncia, alteración, o modificación de este Contrato deberá hacerse por documento escrito firmado por las Partes.

**DECIMA SÉPTIMA. OPCIÓN DE COMPRA:**

Q

- 17.1. En el evento en el cual el ARRENDADOR esté interesado en vender y, reciba una oferta firme de un tercero para la compra del Inmueble, el ARRENDADOR se compromete a dar traslado por escrito, de manera inmediata, de dicha oferta al ARRENDATARIO y, el ARRENDATARIO tendrá una opción preferencial para adquirir el Inmueble arrendado en las mismas condiciones ofrecidas a el ARRENDADOR. Para ejercer la opción, el ARRENDATARIO contará con un término de quince (15) días comunes contados a partir de la fecha de recepción de la carta en que el ARRENDADOR haya puesto en conocimiento del ARRENDATARIO la existencia de la oferta. Si el ARRENDATARIO manifiesta que no está interesado en adquirir el Inmueble o no responde dentro del término concedido, el ARRENDADOR quedará en libertad de vender el Inmueble al oferente en los términos de la oferta inicial.
- 17.2. No obstante, si como resultado de la negociación entre el ARRENDADOR y el tercero interesado en comprar el Inmueble, los términos de la venta fueren más favorables, entonces el ARRENDATARIO tendrá nuevamente opción para adquirir el Inmueble en los mismos términos acordados con el tercero, con sujeción al mismo plazo previsto en el numeral 17.1 anterior.

Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark.





17.3. En todo caso, en el evento en que el ARRENDADOR transfiera el Inmueble a un tercero, aquel se obliga a tomar las medidas necesarias para que el nuevo propietario respete los términos y condiciones de este Contrato y el derecho del ARRENDATARIO a usar y gozar del Inmueble en forma quieta y pacífica y, por lo tanto se obliga a no suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa hasta tanto no haya obtenido el consentimiento por escrito del adquirente en el sentido de aceptar de manera incondicional los términos de este Contrato. Para efectos de lo anterior, el ARRENDADOR se obliga a suscribir un documento de cesión del contrato de arrendamiento, el cual deberá estar firmado por (i) quien ostente la calidad de ARRENDADOR, en calidad de cedente, (ii) el tercero adquirente del Inmueble en calidad de arrendador cesionario y; (iii) el ARRENDATARIO, en calidad de cedido, documento con el cual el ARRENDADOR, le garantiza al ARRENDATARIO, la aceptación que hace el adquirente de manera incondicional a los términos de este Contrato.

17.4. El incumplimiento de la obligación mencionada en el numeral 17.3 anterior, dará lugar al pago de una multa a cargo del ARRENDADOR y a favor del ARRENDATARIO, por una suma del equivalente en pesos colombianos a quinientos mil dólares (USD\$500.000), liquidados a la tasa representativa del mercado (TRM) del día hábil inmediatamente anterior a la fecha de pago, sin perjuicio de la indemnización plena de los perjuicios que se lleguen a causar.

#### DÉCIMA OCTAVA. ABANDONO:

Al suscribir este Contrato, el ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para penetrar en el Inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (1) mes o más.

#### DECIMA NOVENA. CONTRATO TOTAL:

El presente Contrato y sus anexos establecen el único y entero acuerdo entre las Partes con respecto al arrendamiento del Inmueble y en consecuencia del Restaurante aquí previsto, y prevalecerán sobre cualquier acuerdo previo, verbal o escrito, existente entre las Partes, incluyendo, pero sin limitarse, al contrato de arrendamiento celebrado por las mismas Partes de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil catorce (2.014), el cual nunca se ejecutó y se terminó de común acuerdo tal como consta en el acta de terminación de fecha 26 de marzo del año dos mil quince (2.015).

#### VIGÉSIMA. PROPIEDAD:

20.1. El ARRENDADOR garantiza que tiene el pleno dominio sobre el Inmueble, y que el mismo se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, otros arrendamientos, embargos, servidumbres, perturbaciones, anticresis, pacto de retroventa o cualquiera otra limitación del dominio, y se obliga a acudir al saneamiento por cualquier perturbación de hecho o de derecho que EL ARRENDATARIO llegare a sufrir en la tenencia del



116  
①  
②



Inmueble. El ARRENDADOR se obliga a mantener el Inmueble libre de cualquier gravamen o limitación de dominio durante la vigencia de este Contrato.

- 20.2. En el evento en que por causa de algún gravamen que sea constituido sobre el Inmueble o por cualquier embargo u otros gravámenes o limitaciones de dominio sobre el Inmueble, el mismo se vea afectado en su libre utilización o se produzca el lanzamiento o restitución del Inmueble, o se secuestren bienes de propiedad del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR pagará al ARRENDATARIO todos y cada uno de los daños y perjuicios que se produzcan. El ARRENDATARIO está facultado para descontar del valor de los cánones de arrendamiento que estuvieren pendientes de pagar o que se causen hacia el futuro, el valor de los daños y perjuicios causados.
- 20.3. EL ARRENDADOR se obliga a acudir al saneamiento por perturbaciones de hecho o derecho que el ARRENDATARIO llegare a sufrir en la tenencia del Inmueble, con excepción de aquellos hechos que sean imputables al ARRENDATARIO o fuerza mayor y caso fortuito. En el evento en que por causa de embargos o acciones judiciales, el mismo se vea afectado en su libre utilización o se produzca el lanzamiento o restitución del Inmueble, o se secuestren bienes de propiedad del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR pagará al ARRENDATARIO todos y cada uno de los daños y perjuicios que se produzcan. El ARRENDATARIO está facultado para descontar del valor de los cánones de arrendamiento que estuvieren pendientes de pagar o que se causen hacia el futuro, el valor de los daños y perjuicios causados.
- 20.4. Adicionalmente, el ARRENDADOR se compromete a mantener indemne al ARRENDATARIO frente a cualquier perturbación de la tenencia que éste sufra, así como cualquier incomodidad dentro del desarrollo del objeto del ARRENDATARIO, que tenga origen en alguna reclamación o proceso relacionado con dichos gravámenes.

116  
LASADO  
MANQUILLA

**VIGÉSIMA PRIMERA. PERMISOS Y AUTORIZACIONES.**

El ARRENDADOR se compromete a colaborar con el ARRENDATARIO en la obtención de todos los permisos necesarios para que en el Inmueble opere el Restaurante.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. PRÁCTICAS ANTICORRUPCIÓN.**

h

- 22.1. El ARRENDADOR se obliga a cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato de manera ética y profesional, observando cabalmente y en todo momento la legislación aplicable, incluyendo, pero sin limitación: (i) Las Leyes Anticorrupción de los Estados Unidos (*Foreign Corrupt Practices Act -FCPA-*) y toda otra legislación y/o regulación en materia anticorrupción que resulte aplicable en Colombia; (ii) Todas las leyes, regulaciones, códigos de práctica o conducta o lineamientos relativos a la privacidad de los datos; y (iii) Todas las leyes y regulaciones sobre control de exportaciones (incluso aquellas promulgadas o emitidas por los organismos del Gobierno de los Estados Unidos de América, incluyendo, sin limitación, las del Departamento de Comercio y Defensa de los Estados Unidos de América), que prohíben la exportación o el desvío de bienes a ciertas jurisdicciones prohibidas.



h



22.2. El ARRENDADOR se obliga, garantiza y acuerda que no ha ofrecido ni ofrecerá, ya sea de manera directa o indirecta, pagos o cualquier objeto de valor a ningún empleado de gobierno, partido político o candidato, o a cualquier empleado o funcionario de cualquier organización internacional, con la intención de influir indebidamente para la obtención o retención de algún negocio o asegurar una ventaja indebida o la obtención indebida o fraudulenta de licencias, permisos, autorizaciones y/o información de cualquier tipo a favor del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO tendrá el derecho de rescindir este Contrato de manera inmediata y sin ulterior responsabilidad, bastando para ello una notificación al ARRENDADOR, en el caso de que el ARRENDATARIO tenga razones justificadas para creer que el ARRENDADOR o cualquiera de sus empleados o apoderados han incumplido con la presente cláusula.

22.3. Adicionalmente, el ARRENDADOR declara, garantiza y acuerda que en relación con este Contrato no ha pagado (ni pagará), ofrecido (ni ofrecerá) o prometido (ni prometerá) dinero o cualquier cosa de valor, ya sea de manera directa o indirecta, a (i) ninguna persona física o moral; (ii) partido político o a cualquier empleado o funcionario de éste, o a cualquier candidato a cargo público, o cualquier funcionario o empleado de cualquier gobierno u organismo controlado por cualquier gobierno, o cualquier representante actuando a favor de cualquier gobierno u organismo controlado por cualquier gobierno; (iii) cualquier empleado o funcionario de cualquier organización internacional (en lo sucesivo estas personas, organismos u organizaciones mencionados en los sub-incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, se les nombrará como "Funcionario", con propósitos de:

- (a) Influir ilegal o indebidamente en cualquier acto o decisión de un Funcionario en ejercicio de sus funciones;
- (b) Inducir a cualquier Funcionario a dar, hacer u omitir hacer cualquier acción en violación de sus facultades de acuerdo con la Ley;
- (c) Inducir indebidamente a cualquier Funcionario a usar su influencia con cualquier gobierno o cualquier organismo controlado por un gobierno a afectar o influir cualquier acto o decisión de dicho gobierno u organismo.
- (d) Solicitar o inducir ilegal o indebidamente a cualquier Funcionario, directa o indirectamente, a tomar u omitir tomar acciones con respecto a los negocios del Dueño, a efecto de ayudar indebidamente al ARRENDATARIO o sus partes relacionadas.

22.4. El ARRENDADOR acuerda y garantiza que ningún tipo de fondos, fuera de su contabilidad, serán mantenidos o usados en relación con este Contrato.

#### **VIGÉSIMA TERCERA. SOLIDARIDAD:**

Para los efectos de este Contrato, las personas (jurídicas) que conforman el ARRENDADOR, responderán solidariamente por todas y cada una de las obligaciones que contraen con la celebración del presente Contrato. En consecuencia, el ARRENDATARIO podrá exigir de

ASADO  
MOLINILLA

117



cada uno de ellos o de todos en su conjunto, el cumplimiento total de las obligaciones que contraen con ocasión del presente Contrato.

**VIGÉSIMA CUARTA. PODER ESPECIAL:**

Las personas (jurídicas) que conforman el ARRENDADOR, simultáneamente con la firma de este Contrato, otorgan poder general, amplio, suficiente e irrevocable a Jorge Enrique Hernández Núñez, identificado con cedula de ciudadanía número 7.426.026 de Barranquilla (en adelante el "Apoderado"), el cual se adjunta como Anexo 8 al presente Contrato, para que los representen, para todos los asuntos relacionados con el presente Contrato frente al ARRENDATARIO. En consecuencia, el ARRENDATARIO podrá dirigirse al Apoderado, cuando tenga algún asunto que resolver con el ARRENDADOR en relación con este Contrato o con el Inmueble, estando el Apoderado totalmente autorizado y habilitado para representar válida y suficientemente a todas y cada una de las personas que conforman el ARRENDADOR en cualquier asunto relacionado con los anteriores temas. Este poder sólo puede ser modificado o revocado por EL ARRENDADOR, previa comunicación escrita al ARRENDATARIO.

**VIGÉSIMA QUINTA. GASTOS DEL ARRENDADOR:**

Todos los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones y otras cargas inherentes a la propiedad del Inmueble serán asumidos y pagados oportuna y exclusivamente por el ARRENDADOR. En el evento en que el ARRENDADOR no pague los pagos anteriormente mencionados a cargo suyo, y dicha circunstancia le ocasione incomodidades a el ARRENDATARIO, el ARRENDADOR desde ahora autoriza irrevocablemente a el ARRENDATARIO para que pague directamente dichos valores, y a descontar automáticamente dichas sumas del canon de arrendamiento.

**VIGÉSIMA SEXTA. HABEAS DATA:**

26.1. Con la firma del presente Contrato el ARRENDADOR autoriza de manera expresa, voluntaria e informada al ARRENDATARIO o cualquiera de sus filiales, subsidiarias o vinculadas y a sus subordinadas, para que toda la información que suministre o se genere en desarrollo de las relaciones comerciales, contractuales o de servicios, sea tratada, recolectada, almacenada, reportada, consultada, puesta en circulación y usada para las finalidades que indican en los numerales subsiguientes de la presente cláusula. La información personal objeto de esta autorización se refiere a datos personales regulados por la Ley 1266 de 2008 y los regulados por la Ley 1581 de 2012.

26.2. La presente autorización se otorga para las siguientes finalidades: (i) como elemento de análisis para establecer y mantener la relación contractual o comercial, cualquiera que sea su naturaleza; (ii) como elemento de análisis para hacer estudios de mercado o investigaciones comerciales o estadísticas; (iii) como herramienta para el ofrecimiento de productos o servicios propios o de terceros; (iv) como herramienta para el inicio de cualquier cobro prejudicial o judicial; (v) para que la información sea compartida, circulada y usada por otras entidades para cualquiera de los fines aquí previstos; (vi) para el adelantamiento de cualquier trámite ante una autoridad pública o una persona o entidad privada, respecto del cual la información resulte pertinente; y (vii) para que toda la información referida al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios



*[Handwritten mark]*



*[Handwritten mark]*



y datos de la misma naturaleza del ARRENDADOR, proveniente de terceros países sea consultada, suministrada, reportada, procesada o divulgada.

26.3. El ARRENDADOR por la firma del presente Contrato declara que se le informó de manera clara y expresa lo siguiente: (i) el tratamiento al cual serán sometidos sus datos personales y la finalidad del mismo; (ii) el carácter facultativo de la respuesta a las preguntas que sean hechas, cuando estas versen sobre datos sensibles o sobre los datos de las niñas, niños y adolescentes; (iii) los derechos que le asisten como titular; y (iv) la identificación, dirección física o electrónica y teléfono del responsable del tratamiento. Para mayor información, y para consultar la Política de Tratamiento del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR podrá dirigirse a [www.mcdonalds.com.co](http://www.mcdonalds.com.co).

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. MARCAS:**

Las Partes entienden y aceptan que; la firma del presente Contrato no faculta ni autoriza al ARRENDADOR para incluir el nombre del ARRENDATARIO ni el de sus establecimientos, o cualesquiera otros nombres, marcas o elementos de propiedad intelectual utilizados por el ARRENDATARIO, en cualesquiera informaciones o piezas publicitarias que se emitan sobre el negocio del ARRENDADOR para efectos de su promoción, desarrollo y posicionamiento.



**VIGÉSIMA OCTAVA. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DEL ARRENDADOR:**

El ARRENDADOR deberá entregar en la fecha de firma del presente Contrato, una certificación suscrita por representante legal y contador o revisor fiscal (según sea el caso) indicando la composición accionaria del mismo. La información así certificada, deberá ser actualizada cada vez que haya una modificación en la composición del ARRENDADOR, y deberá ser certificada al ARRENDATARIO dentro de los cinco (5) días siguientes al mencionado cambio, mediante una certificación en los mismos términos iniciales.

**VIGÉSIMA NOVENA. ORIGEN DE FONDOS.**

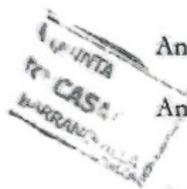
*Handwritten mark or signature.*

El ARRENDADOR declara bajo la gravedad de juramento que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes objeto del presente Contrato o relacionados con la ejecución del mismo, son de procedencia lícita y no están vinculados o relacionados con el lavado de activos ni con ninguno de los delitos relacionados con la financiación de terrorismo. De la misma forma, declara bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, el ARRENDADOR se compromete a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SAGRLAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente.



*Handwritten mark or signature.*

118 8  
64



**TRIGÉSIMA. ANEXOS:** Hacen parte de este Contrato los siguientes anexos:

- Anexo 1: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad INNECARIBE S.A.S.
- Anexo 2: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad VALCASA S.A.S.
- Anexo 3: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.
- Anexo 4: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S.
- Anexo 5: Plano Puntos.Cero, Planta de Localización y Planta de Primer Piso.
- Anexo 6: Certificados de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla del Inmueble.
- Anexo 7: Planos, diseños, materiales, características y condiciones de las construcciones y entrega del Inmueble.
- Anexo 8: Poder general otorgado a Jorge Enrique Hernández.

El presente documento se suscribe por las Partes, en señal de aceptación, a los 26 días del mes de marzo de dos mil quince (2.015), en dos originales del mismo tenor y validez.

Por el ARRENDADOR,

Jorge Enrique Hernández Núñez  
C.C 7.426.026 de Barranquilla

Por el ARRENDATARIO,

Luis Raganato  
C.E. 486.667



13

27



**TRANSACCION Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
SUSCRITO ENTRE ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S. E INNECARIBE  
S.A.S., VALORES DEL CARIBE S.A.S. VALCASA S.A.S. Y CENTRO  
HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.**

La presente transacción y acta de terminación (en adelante el "Acta de Terminación") se suscribe entre:

Por una parte:

1. **INNECARIBE S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia, identificada con el NIT 802.008.919-9, representada por el señor Jorge Enrique Hernandez Núñez, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.426.026 de Barranquilla, en su calidad de Representante Legal de la referida sociedad, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se adjunta como Anexo 1;
2. **VALORES DEL CARIBE S.A.S. VALCASA S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia, identificada con el NIT 890.109.590-3, representada por el señor Jorge Enrique Hernandez Núñez, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.426.026 de Barranquilla, en su calidad de Representante Legal de la referida sociedad, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla que se adjunta como Anexo 2; y
3. **CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.**, sociedad anónima, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia, identificada con el NIT 802.012.462-0, representada por el señor Jorge Enrique Hernandez Núñez, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.426.026 de Barranquilla, en su calidad de Representante Legal de la referida sociedad, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se adjunta como Anexo 3 (en adelante, las tres sociedades denominadas, el "Arrendador").

Y, por la otra;

**ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2235 del 24 de agosto de 1994 otorgada en la Notaría Dieciséis del Círculo de Bogotá D.C., representada en este acto por el señor Hector Orozco Giraldo, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 79.958.455, en su calidad de Representante Legal de la sociedad, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como Anexo 4 (en adelante el "Arrendatario").

*B*



*B*



El Arrendador y el Arrendatario se denominarán conjuntamente como las "Partes", quienes suscriben la presente Acta de Terminación, la cual se registrá por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES



1. Que las Partes celebraron el 24 de febrero de 2014 un contrato de arrendamiento (el "Contrato de Arrendamiento") sobre los inmuebles identificados en el plano contenido en el Anexo 7 del referido Contrato de Arrendamiento, ubicados en la Calle 32 No. 26-61 de Soledad, Atlántico, e identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 040-448163 y 040-448164 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (en adelante, el "Inmueble").
2. Que el Contrato de Arrendamiento fue modificado por las Partes, mediante otrosí No. 1 del 20 de junio de 2014, con el fin de modificar los planos de puntos ceros, planta de localización y planta de primer piso señalado en la cláusula vigésimo quinta del Contrato de Arrendamiento e incluir una nueva cláusula vigésima sexta relacionada con habeas data.
3. Que las Partes han adelantado, durante los últimos meses, discusiones y negociaciones entre ellas para modificar íntegramente los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento y del negocio suscrito entre ellas, lo anterior debido a que las condiciones y consideraciones para haber celebrado el mismo han cambiado significativamente.
4. Que, en atención a las referidas negociaciones, las Partes han acordado directamente y de manera amigable: (a) dar por terminado de mutuo acuerdo el Contrato de Arrendamiento; (b) celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-61 de Soledad, Atlántico, en el cual el Arrendatario operará un Centro de Postres McDonald's (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento del Centro de Postres"); y (c) celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 32 No. 26-61 de Soledad, Atlántico, en el cual el Arrendatario operará un Restaurante McDonald's (en adelante, el "Nuevo Contrato de Arrendamiento del Restaurante").

*B*

En desarrollo de las anteriores consideraciones, las Partes han suscrito la presente Acta de Terminación que se registrá por las siguientes cláusulas:

### PRIMERA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES.-

Las Partes por medio de la presente Acta de Terminación declaran, manifiestan y garantizan que, a la fecha de firma del presente documento:

- 1.1. Existencia y constitución. Existen válidamente, se encuentran debidamente constituidos y registrados conforme con las leyes aplicables en cada una de sus jurisdicciones, ejercen su objeto social válidamente conforme con las leyes aplicables, tienen el poder y la capacidad corporativa para celebrar esta Acta de Terminación, y no se encuentran incurso en causales o situaciones que den lugar a dar inicio o a invocar un procedimiento bajo la Ley 1116 de 2006 o cualquiera similar de reestructuración de



*A*



acreencias, ni causales de disolución o liquidación bajo la normatividad aplicable y en los estatutos de las Partes.

TA  
USADO  
AGUILLA

- 1.2. Ausencia de limitaciones. No existen limitaciones legales, estatutarias, administrativas, contractuales o de cualquier otra índole que impidan a las Partes celebrar la presente Acta de Terminación.
- 1.3. Capacidad legal y obligación exigible. Cuentan con todas las autorizaciones legales y estatutarias para suscribir esta Acta de Terminación y obligarse por sus términos y condiciones.

**SEGUNDA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-**

- 2.1. Las Partes han acordado, de manera amigable y directa, dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de forma automática, con fecha efectiva en la fecha de firma de esta Acta de Terminación (en adelante, la "Fecha de Terminación").
- 2.2. Salvo por la suma fija prevista en el numeral 4.1 de la cláusula cuarta de este Contrato, las Partes han acordado que ni la celebración, ejecución ni la terminación del Contrato de Arrendamiento, ha causado ni causará pago alguno entre las Partes, incluyendo, pero sin limitarse, a cánones de arrendamiento, ni a penalidades ni indemnizaciones derivados o relacionados con la terminación del Contrato de Arrendamiento ni con la suscripción de esta Acta de Terminación. Como consecuencia de lo anterior, las Partes declaran que renuncian a cualquier pago, liquidación y/o reconocimiento por cualquier concepto derivado de o relacionado con el Contrato de Arrendamiento, la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento y de cualesquiera relaciones comerciales que hayan existido entre las Partes hasta la Fecha de Terminación.

**TERCERA: CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE POSTRES Y DEL NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-**

h

- 3.1. Las Partes han celebrado, de manera simultánea a la suscripción de esta Acta de Terminación, el Contrato de Arrendamiento del Centro de Postres, relación jurídica y comercial entre las Partes independiente y autónoma al Contrato de Arrendamiento y a la presente Acta de Terminación.
- 3.2. Las Partes han celebrado, de manera simultánea a la suscripción de esta Acta de Terminación, el Nuevo Contrato de Arrendamiento del Restaurante, relación jurídica y comercial entre las Partes, independiente y autónoma al Contrato de Arrendamiento y a la presente Acta de Terminación.

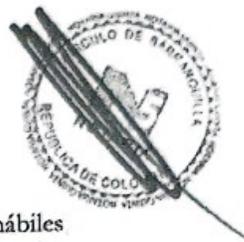
**CUARTA: EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-**



- 4.1. Como resultado de la terminación del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador la suma única, fija, total y definitiva de veinte millones de pesos (\$20,000,000), equivalentes al valor del traslado de la torre de comunicaciones realizado por el Arrendador, monto que fue asumido en su momento por el Arrendador, y que



h



será pagado por el Arrendatario al Arrendador dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la radicación de la factura por parte del Arrendador en las oficinas del Arrendatario, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Arrendador que le informe previamente por escrito, y previa presentación de la respectiva factura por parte del Arrendador al Arrendatario.



- 4.2. En virtud de la presente Acta de Terminación, las Partes transigen en forma definitiva las diferencias y situaciones originadas en relación con el Contrato de Arrendamiento, con arreglo específico, a las cláusulas aquí contenidas y a las disposiciones legales aplicables.
- 4.3. Como resultado de la terminación del Contrato de Arrendamiento, las Partes se declaran a paz y salvo mutuamente, por cualquier concepto derivado de las obligaciones a cargo de cada una de ellas bajo el mismo, así como por cualquier aspecto relacionado con la celebración, ejecución y terminación del Contrato de Arrendamiento, por cualquier aspecto relacionado con la relación contractual y comercial vigente entre ellas hasta la Fecha de Terminación y, en general, por cualquier aspecto relacionado con el Contrato de Arrendamiento y con las transacciones derivadas del mismo.
- 4.4. Las Partes declaran no tener ningún reclamo entre sí, y por lo tanto, renuncian recíprocamente, en forma irrevocable y definitiva a sus derechos de iniciar cualquier acción, demanda, queja, procedimiento, pleito y/o reclamación, bien sea de orden judicial, extrajudicial o de cualquier naturaleza en cualquier jurisdicción, con respecto a los conflictos reales o posibles, actos, hechos, omisiones, eventos o acontecimientos que surjan o pudieren surgir en un futuro entre las Partes, por cualquier motivo relacionado con el Contrato de Arrendamiento, con la relación vigente entre las Partes hasta la Fecha de Terminación, y con la presente Acta de Terminación. Igualmente, renuncian en forma irrevocable y definitiva a los derechos que puedan tener con respecto a beneficios económicos, ingresos y/o ventajas económicas que se deriven de o se relacionen con la suscripción, ejecución y/o terminación del Contrato de Arrendamiento.
- 4.5. En desarrollo de lo previsto en la cláusula tercera de esta Acta de Terminación, las Partes declaran y reconocen expresamente que cualquier situación bajo el Nuevo Contrato de Arrendamiento o bajo el Contrato de Arrendamiento del Centro de Postres, incluyendo, pero sin limitarse, a cualquier incumplimiento de cualquiera de las Partes frente a los mismos, no tendrá efecto o repercusión alguna con respecto a la terminación del Contrato de Arrendamiento o con las estipulaciones y acuerdos alcanzados entre las Partes en esta Acta de Terminación, por lo que los términos y condiciones en cuanto a la terminación del Contrato de Arrendamiento y las demás estipulaciones aquí contenidas, no se verá condicionada ni afectada, de ninguna manera por cualquier otra nueva relación contractual entre las Partes ni con los efectos de las mismas, cualquiera que sean éstos.

*h*

**QUINTA: CONFIDENCIALIDAD.-**

Las Partes se abstendrán, directa o indirectamente, de divulgar los hechos relacionados con el Contrato de Arrendamiento, así como los términos de la presente Acta de Terminación, a cualquier tercero. Las obligaciones de confidencialidad aquí previstas se hacen extensivas a los accionistas, empleados, administradores, funcionarios y asesores de las Partes



*h*



**SEXTA: COSA JUZGADA.-**

La presente Acta de Terminación, al tener igualmente los efectos de una transacción, produce los efectos de cosa juzgada en última instancia. En consecuencia, la intención de las Partes es que este documento sea interpretado con efecto de cosa juzgada material sobre cualquier conflicto posible o real, que se derive de la suscripción, ejecución y/o terminación del Contrato de Arrendamiento, o se relacione de cualquier manera con el mismo.



**SEPTIMA: ACUERDO TOTAL.-**

La presente Acta de Terminación establece el único y entero acuerdo entre las Partes con relación a la terminación del Contrato de Arrendamiento y las transacciones aquí establecidas, y prevalecerá sobre cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, entre ellas. Si cualquier disposición de la presente Acta de Terminación fuese declarada nula por cualquier autoridad, dicha declaración no afectará la validez, eficacia, exigibilidad y vigencia de las demás disposiciones de la misma.

**OCTAVA: MODIFICACIONES.-**

La presente Acta de Terminación únicamente podrá ser modificada mediante acuerdo previo y por escrito de las Partes o sus representantes autorizados. Bajo ninguna circunstancia la presente Acta de Terminación podrá ser modificada verbalmente.

**NOVENA: COSTOS Y GASTOS.-**

Cada una de las Partes asumirá y pagará sus propios costos y gastos derivados de la celebración de la presente Acta de Terminación.

**DÉCIMA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.-**

h

La interpretación y ejecución de la presente Acta de Terminación se regirá por las leyes de la República de la República de Colombia. Toda diferencia o controversia que surja entre las Partes a causa de esta Acta de terminación o en relación con la misma, será resuelta por la jurisdicción ordinaria en la República de Colombia.

**DÉCIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES.-**

Cualquier notificación o comunicación entre las Partes relacionada con la presente Acta de Terminación, deberá realizarse por escrito y dirigirse a las siguientes direcciones:



**EL ARRENDADOR**

A la atención de: Jorge Enrique Hernandez Núñez  
Representante Legal  
INNECARIBE S.A.S.  
VALCASA S.A.S.  
CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.



h



AP No. 23-125  
Soledad, Atlántico  
Correo electrónico: [jormar4552@gmail.com](mailto:jormar4552@gmail.com)

### EL ARRENDATARIO

A la atención de: Jose Andrés Merino  
Arcos Dorados Colombia S.A.S.  
Avenida 116 No. 7 – 15 Oficina 1401  
Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [jose.merino@co.mcd.com](mailto:jose.merino@co.mcd.com)



Si cualquiera de las Partes modifica o cambia, durante la vigencia del presente Acuerdo, la información antes indicada, deberá informárselo a la otra Parte por escrito y con una antelación no menor a cinco (5) días calendario a la fecha de la respectiva modificación.

### DÉCIMA SEGUNDA: ANEXOS.-

Forman parte integral de la presente Acta de Terminación los siguientes Anexos:

- Anexo 1:** Certificado de Existencia y Representación Legal de INNECARIBE S.A.S.
- Anexo 2:** Certificado de Existencia y Representación Legal de VALORES DEL CARIBE S.A.S. VALCASA S.A.S.
- Anexo 3:** Certificado de Existencia y Representación Legal de CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.
- Anexo 4:** Certificado de Existencia y Representación Legal de ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S.

Para constancia se firma la presente Acta de Terminación en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, a los 26 días del mes marzo de 2015.

### ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S.



Nombre: Hector Orozco Giraldo  
Representante legal  
C.C. 79.958.455





**INNECARIBE S.A.S.**

*Jorge Enrique Hernandez Núñez*

\_\_\_\_\_  
Jorge Enrique Hernandez Núñez  
Representante legal  
C.C. 7.426.026



**VALORES DEL CARIBE S.A.S. VALCASA S.A.S.**

*Jorge Enrique Hernandez Núñez*

\_\_\_\_\_  
Jorge Enrique Hernandez Núñez  
Representante legal  
C.C. 7.426.026

**CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.**

*Jorge Enrique Hernandez Núñez*

\_\_\_\_\_  
Jorge Enrique Hernandez Núñez  
Representante legal  
C.C. 7.426.026

*[Handwritten signature]*



7 *[Handwritten mark]*

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL



Entre los suscritos a saber, por una parte;

**JORGE ENRIQUE HERNANDEZ NÚÑEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.426.026 de Barranquilla, en su calidad de Representante Legal de las sociedades (i) **INNECARIBE S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia e identificada con el NIT 802.008.919-9, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se adjunta como Anexo 1; (ii) **VALORES DEL CARIBE S.A.S. VALCASA S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia e identificada con el NIT 890.109.590-3, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla que se adjunta como Anexo 2; y (iii) **CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.**, sociedad anónima, legalmente constituida bajo las leyes de Colombia e identificada con el NIT 802.012.462-0, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se adjunta como Anexo 3 (en adelante el "**ARRENDADOR**"),

Y, por la otra;

**JUAN CARLOS PABA SERJE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.435.285 de Bogotá, en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad **ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.**, sociedad anónima, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2235 del 24 de agosto de 1994, otorgada en la Notaría Dieciséis del Círculo de Bogotá, lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como Anexo 4 (en adelante el "**ARRENDATARIO**", quien conjuntamente con el ARRENDADOR se denominarán las "Partes" o individualmente la "Parte").

Se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento (en adelante el "Contrato"), el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la legislación comercial y demás normas concordantes.

### CLAUSULAS

#### PRIMERA. OBJETO:

- 1.1. En virtud de la suscripción del presente Contrato, el ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento comercial a favor del ARRENDATARIO, para que éste lo destine a cualquier actividad lícita dentro de su objeto social, y principalmente a la operación de un restaurante de comida rápida bajo la marca registrada McDonald's, un área de 945.63 mts cuadrados más 9.99 mts cuadrados de cuarto de basuras dentro de los siguientes inmuebles según la misma se encuentra identificada en el plano adjunto como Anexo 7, ubicados en la Calle 32 No. 26-61 de Soledad, Atlántico, identificados con Matriculas Inmobiliarias Nos. 040-448163 y 040-448164 respectivamente, según consta en los Certificados de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de



Instrumentos Públicos de Barranquilla, que se adjuntan como Anexo 5 al presente Contrato (en adelante, el “Inmueble”).

- 1.2. En contraprestación de lo anterior, el ARRENDATARIO se obliga para con el ARRENDADOR a pagar el canon de arrendamiento indicado en la cláusula segunda del presente Contrato y los servicios públicos correspondientes.

**SEGUNDA. PRECIO, FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD, LUGAR E INSTRUCCIONES DE PAGO:**

2.1. El ARRENDATARIO pagará, de manera mensual y por anticipado, a título de canon de arrendamiento, una suma equivalente a doce millones de pesos colombianos (COP\$12.000.000) más IVA (en adelante, el "Canon Mínimo Mensual"), a partir del primer día hábil del cuarto mes contado a partir de la fecha de entrega del Inmueble, según dicha fecha se encuentra indicada en el numeral 4.1 de la cláusula cuarta del presente Contrato ó la suma que resulte de calcular el siete por ciento (7 %) sobre las Ventas Netas (en adelante "Ventas Netas") del Restaurante McDonald's, la que resulte mayor, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) (en adelante el "Canon Mensual"). El cálculo del siete por ciento (7%) sobre las Ventas Netas del Restaurante McDonald's será realizado directamente por el ARRENDATARIO, enviando al ARRENDADOR, como fundamento del cálculo, una certificación con el monto correspondiente a las Ventas Netas expedido por el contador y/o el representante legal del ARRENDATARIO. En caso de que el cálculo anterior arrojaré una suma mayor a la prevista como Canon Mínimo Mensual, el ARRENDATARIO procederá a pagar dichas sumas al ARRENDADOR, como se establece en la presente cláusula. En todo caso, el ARRENDADOR podrá realizar revisiones semestrales (junio y diciembre de cada año) de los reportes de ventas que le entregue el ARRENDATARIO y podrá verificar que las sumas pagadas por el ARRENDATARIO por concepto de canon, correspondan a los reportes de las ventas del Restaurante McDonald's.

2.2. Para los efectos de lo anterior, Ventas Netas significa todo lo recibido en efectivo, equivalente a efectivo, crédito o los ingresos de ventas hechas por el ARRENDATARIO, realizadas en o desde el Inmueble objeto del presente Contrato, ya sea que dichas ventas estén respaldadas por cheque, efectivo, crédito, tarjeta de crédito, intercambio o de otra forma. En las ventas se incluirán además de las ventas de bienes, artículos de mercancías tangibles de cualquier clase y naturaleza, los ingresos por servicios prestados en el Inmueble y por todos los pedidos tomados y recibidos en el restaurante. Las Ventas Netas no incluirán ventas de mercancía por las cuales se ha devuelto efectivo, o descuentos hechos sobre mercancía que se haya reclamado como defectuosa o insatisfactoria, siempre que dicha mercancía devuelta o cambiada haya sido incluida previamente en las Ventas Netas. Las Ventas Netas no incluirán la cantidad de ningún impuesto a las ventas, impuesto al valor agregado o cualquier impuesto o gravamen que sea aplicado directamente sobre las ventas y cobrado a los clientes, siempre y cuando la cantidad del impuesto sea agregada al precio de venta y realmente pagada por el ARRENDATARIO a la respectiva entidad gubernamental. Cada cargo o venta por cuotas o a crédito será tratado como una venta por el precio total en el mes durante el cual se hace dicho cargo o venta sin importar el momento en que el ARRENDATARIO reciba el pago (sea total o parcial).



TICINCO  
MEZ RAMIRE  
NCARGAD.



- 2.3. El ARRENDATARIO enviará un reporte sobre las Ventas Netas mensuales realizadas en el Inmueble vía correo electrónico [jormar4552@gmail.com](mailto:jormar4552@gmail.com), dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, respecto del mes inmediatamente anterior.
- 2.4. El Canon Mensual se pagará, a partir de la fecha que se indica en el numeral 2.1 anterior, por consignación o transferencia electrónica a la cuenta bancaria que el ARRENDADOR le indique previamente por escrito al ARRENDATARIO, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de presentación de la respectiva factura por parte del ARRENDADOR en las oficinas administrativas del ARRENDATARIO ubicadas en la Avenida 116 No. 7 – 15, oficina 1401 de la ciudad de Bogotá D.C., la cual debe contener y cumplir con todos los requisitos legales previstos en la normatividad vigente. El ARRENDATARIO realizará y practicará las retenciones en la fuente y las deducciones que se requiera bajo la legislación vigente aplicable.
- 2.5. Para los efectos de ésta cláusula, la suma indicada como Canon Mínimo Mensual se ajustará anualmente, y de manera automática, cada doce (12) meses contados a partir de la fecha del primer pago indicada en el numeral 2.1 anterior, conforme con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, o la entidad que haga sus veces, vigente para el año inmediatamente anterior.
- 2.6. El incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago del Canon Mensual o sus reajustes y demás obligaciones pecuniarias que adquiera a través de este Contrato, dará derecho a EL ARRENDADOR a cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente autorizada por la Superintendencia Financiera a la fecha del incumplimiento y se liquidarán desde el día en que se hiciera exigible la obligación hasta el día en que el pago se efectúe. Para efectos de lo pactado en esta cláusula, EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de ley.

### TERCERA. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO:

El término de duración del presente Contrato será de veinte (20) años contados a partir de la fecha de apertura del restaurante McDonald's que funcionará en el Inmueble, de lo cual el ARRENDATARIO dará aviso al ARRENDADOR mediante documento escrito. Al vencimiento del plazo inicial, y sujeto en todo caso, al derecho de renovación a favor del ARRENDATARIO previsto en el artículo 518 del Código de Comercio, este Contrato se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos e iguales de cinco (5) años cada uno, a menos de que cualquiera de las Partes manifieste por escrito su intención de no prorrogarlo con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus prorrogas.

### CUARTA. ENTREGA DEL INMUEBLE:

- 4.1 El ARRENDADOR hará entrega del Inmueble al ARRENDATARIO, a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de obtención de las licencias y permisos que se requieren para la construcción y operación del restaurante McDonald's que funcionará en el Inmueble.



4.2 Para efectos de la entrega del Inmueble, el ARRENDADOR se obliga para con el ARRENDATARIO a entregar el mismo con las siguientes condiciones técnicas: (i) acometida de gas natural con diámetro de 1 y 1/2 pulg para 800.000 btus ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 7; (ii) acometida de energía eléctrica con capacidad para 115 kvas en tres fases, neutro, tierra y tierra aislada con una cola de 5 mts en punto cero, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 7; (iii) acometida de agua potable con diámetro de 1 y 1/4 pulg con 55 psi de presión mínima, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 7; (iv) conexión a sistema de alcantarillado en tubería de 6 pulg donde se indica la caja sanitaria de paso, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 7; y (v) acometida para teléfono y datos en tubería de 2 pulg mínimo, ubicada de acuerdo con el plano adjunto como Anexo 7.

4.3 Así mismo, el ARRENDADOR se obliga para con el ARRENDATARIO a entregar el Inmueble totalmente libre de cualquier tipo de construcción y/o estructura de cimentación que pudieran tener las edificaciones existentes a demoler, con un relleno acorde a las especificaciones y recomendaciones del estudio de suelos realizado para la construcción del restaurante, empatando al nivel de las vías y/o estacionamientos circundantes del centro comercial, de acuerdo con: (i) el material que haya sido previamente convenido por escrito entre las Partes y recomendado por el estudio de suelos contratado por el ARRENDATARIO; (ii) los estándares utilizados en obras similares de la zona; y (iii) las respectivas certificaciones de pruebas de densidad del Inmueble, que comúnmente sean requeridas para esta clase de obras, las cuales serán realizadas directamente por el personal designado por el ARRENDATARIO.

4.4 Así mismo, en la fecha de firma del presente Contrato, el ARRENDADOR declara la existencia de una antena telefónica ubicada en la zona de parqueaderos del Inmueble, la cual deberá ser retirada por éste a más tardar en la fecha de entrega indicada en el numeral 4.1. anterior. Para las labores de retiro de dicha antena, el ARRENDATARIO entregará al ARRENDADOR, a los diez (10) días siguientes a la fecha de obtención de las licencias y permisos que el ARRENDATARIO requiere para la construcción y operación del restaurante McDonald's que funcionará en el Inmueble, una suma igual a veinte millones de pesos (\$20.000.000), previa presentación de una cuenta de cobro por parte del ARRENDADOR por dicho concepto

#### QUINTA. SUBARRIENDO Y CESIÓN:

5.1. El ARRENDATARIO podrá subarrendar el Inmueble o ceder el presente Contrato a una subsidiaria, filial, controlante o vinculada suya o de McDonald's Corporation, o a un franquiciado o licenciado suyo o de McDonald's Corporation o de cualquiera de sus filiales, subsidiarias o compañías vinculadas, en cualquier momento y sin autorización previa del ARRENDADOR, la cual se entiende otorgada por la firma de este Contrato. En caso de darse una cesión o subarriendo en los términos del presente numeral, el ARRENDATARIO notificará por escrito de tal hecho al ARRENDADOR, a su discreción de notificaciones. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que el ARRENDATARIO, en todo caso, sólo podrá subarrendar, parcial o totalmente, el Inmueble o ceder el presente Contrato a un tercero diferente a los señalados anteriormente, previa autorización por escrito del ARRENDADOR.



5.2. Por su parte, el ARRENDADOR podrá ceder el presente Contrato a cualquier tercero, únicamente con la previa autorización por escrito del ARRENDATARIO.

#### SEXTA. MEJORAS:

6.1. El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO para realizar o permitir a un franquiciatario, licenciataria, subarrendatario, cesionario o concesionario, o a una subsidiaria o compañía vinculada de Arcos Dorados Colombia S.A. y/o de McDonald's Corporation, la realización, construcción, alteración o adición de las mejoras requeridas para la puesta en funcionamiento y la adecuación del Inmueble, en cualquier tiempo, siempre que las mismas no afecten la estabilidad del Inmueble. Serán de cargo del ARRENDADOR las mejoras necesarias y del ARRENDATARIO las mejoras locativas.

6.2. A la terminación de este Contrato por cualquier causa, el ARRENDATARIO podrá a su elección, remover por su cuenta las construcciones (siempre y cuando dicha remoción no afecte la estabilidad del Inmueble) hechas en la zona arrendada o dejarlas allí en el estado en que se encuentren. El ARRENDADOR permitirá al ARRENDATARIO retirar toda la maquinaria, el mobiliario, avisos o cualquier otro bien de cualquier otra clase o naturaleza, ubicado o instalado en las zonas arrendadas, los cuales son propiedad del ARRENDATARIO, y no acceden al Inmueble. No obstante lo anterior, en el evento en el cual el ARRENDATARIO decida dejar las mejoras en el Inmueble, el ARRENDATARIO no estará obligado a reconocer suma alguna al ARRENDADOR por este concepto, salvo que las Partes acuerden lo contrario por escrito cuando este evento tenga lugar.

#### SÉPTIMA. ADECUACIONES:

Las adecuaciones que se lleven a cabo en el Inmueble serán de exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO, quien asumirá la totalidad de los gastos y costos causados y relacionados con la adecuación del restaurante ubicado en el Inmueble. En todo caso, el ARRENDADOR se obliga a prestar toda su colaboración y ayuda al ARRENDATARIO en lo que sea necesario para llevar a cabo las adecuaciones en el Inmueble.

#### OCTAVA. INSPECCIÓN:

El ARRENDATARIO permitirá, en cualquier tiempo, las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del Inmueble arrendado u otras circunstancias que sean de su interés. El ARRENDADOR dará previo aviso por escrito al ARRENDATARIO sobre la fecha proyectada de la visita con por lo menos cinco (5) días hábiles de anticipación. En todo caso, el ARRENDADOR realizará dichas visitas de manera que no se afecte el normal desarrollo de la actividad desarrollada por el ARRENDATARIO, y/o su imagen ante los clientes.

#### NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS:

Estarán a cargo de EL ARRENDATARIO los servicios públicos instalados o que se instalen de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica y el servicio de las líneas telefónicas que en el futuro se instalen.



## DECIMA. TERMINACIÓN:

Este Contrato podrá darse por terminado en cualquier momento por el ARRENDATARIO, dando aviso por éste al ARRENDADOR con al menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha en que desee dar por terminado el Contrato. La terminación anticipada de este Contrato, en los términos de esta cláusula, no dará lugar al pago de indemnización, contraprestación o suma alguna a favor del ARRENDADOR diferente a los Cánones Mensuales causados hasta la fecha de terminación.

## DECIMA PRIMERA. RESTITUCIÓN:

El ARRENDATARIO restituirá el Inmueble al ARRENDADOR a la terminación del Contrato, en el mismo estado en que lo recibe salvo por el deterioro derivado del uso y goce legítimos del mismo, así como por las mejoras u obras que haya realizado en el mismo y que decida dejar en el Inmueble en los términos indicados en el numeral 6.2 de la cláusula sexta de este Contrato.

## DECIMA SEGUNDA. DECLARACIONES Y GARANTÍAS:

12.1. El ARRENDADOR declara y garantiza que (a) EL ARRENDADOR, sus socios, funcionarios, representantes, administradores y cada una de las personas naturales o jurídicas que tienen algún interés en EL ARRENDADOR: (i) no se encuentran en la actualidad identificadas en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (*Specially Designated Nationals and Blocked Persons List*) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación (en adelante denominadas conjuntamente, la "Lista"), y (ii) no es una persona natural o jurídica respecto de la cual un ciudadano de los Estados Unidos de América tenga prohibido realizar transacciones como consecuencia de ser sujeto de un embargo comercial (*trade embargo*), haber sido sujeto de sanciones económicas u estar incurso en cualquier otra prohibición establecida por la ley de los Estados Unidos de América, regulación, y Orden Ejecutiva del Presidente de los Estados Unidos de América, (b) ninguno de los fondos u otros activos del ARRENDADOR constituyen propiedad de o son poseídos en beneficio, directo o indirecto, por alguna Persona Embargada (como éste término se define más adelante) (c) ninguna Persona Embargada tiene interés alguno, de cualquier naturaleza, en el ARRENDADOR (directo o indirecto), (d) ninguno de los fondos del ARRENDADOR ha sido producto de la realización de actividades ilegales lo que llevaría a que la inversión en el ARRENDADOR esté prohibida por la ley o que el contrato de arrendamiento viole la ley y, (e) EL ARRENDADOR ha implementado procedimientos, y los aplicará consistentemente para asegurar el cumplimiento de las declaraciones y garantías anteriormente manifestadas y para que las mismas sean y permanezcan ciertas y correctas en todo momento. El término "Persona Embargada" significa cualquier persona, entidad o sujeto de derecho público sujeta a restricciones para negociar bajo la ley norteamericana, incluyendo pero sin limitarse a la Ley de los Poderes Económicos bajo Emergencia Internacional (*International Emergency Economic Powers Act*, 50 U.S.C. §1701 *et seq.*), la Ley sobre Negociación con un Enemigo (*Trading with and Enemy Act*, 50 U.S.C. App. I *et seq.*), y cualquier Orden Ejecutiva o regulación



expedida en virtud de aquella y por la cual la inversión en el ARRENDADOR sea prohibida por la ley o EL ARRENDADOR esté violando la ley.



12.2. EL ARRENDADOR acuerda y se compromete a (i) cumplir con todos los requisitos establecidos en la ley norteamericana y en la ley local aplicable al contrato de arrendamiento sobre lavado de activos, antiterrorismo, embargo comercial (*trade embargos*) y sanciones económicas, vigentes a la fecha o que sean promulgadas en el futuro, (ii) notificar por escrito y de manera inmediata al ARRENDATARIO si alguna de las garantías y declaraciones o acuerdos establecidos en este párrafo o en el anterior han dejado de ser ciertas o han sido incumplidas o si EL ARRENDADOR tiene bases razonables para creer que ya no serán ciertas o que han sido incumplidas, (iii) no utilizar fondos provenientes de cualquier Persona Prohibida (de acuerdo con la definición establecida el 24 de septiembre de 2001 en la Orden Ejecutiva sobre Propiedad Bloqueada y Transacciones Prohibidas con Personas que han Cometido, Amenazan con Cometer o Financian Actos de Terrorismo "*Blocking Property and Prohibiting Transactions With Persons Who Commit, Threaten to Commit, or Support Terrorism*") con el fin de hacer cualquier pago adeudado al ARRENDATARIO en virtud del Contrato y (iv) a solicitud del ARRENDATARIO, suministrarle la información que éste le solicite para determinar que el ARRENDADOR está cumpliendo con los términos aquí establecidos.



12.3. EL ARRENDADOR mediante este documento reconoce y acepta que la inclusión del ARRENDADOR en la Lista en cualquier momento durante el término de duración del Contrato o el incumplimiento de cualquiera de la garantías establecidas en los numerales 12.1 y 12.2 anteriores durante el mismo término, será considerado como incumplimiento grave del Contrato por lo que el ARRENDATARIO podrá dar por terminado el Contrato y reclamar la indemnización por los daños y perjuicios a que haya lugar.



### DÉCIMA TERCERA. CONFLICTO DE INTERÉS:

EL ARRENDADOR manifiesta y garantiza que tiene pleno conocimiento que ni él, ni su representante legal, ni sus administradores, ni empleados directivos, ni su abogado, ni los parientes de ninguno de los anteriores hasta el segundo grado de consanguinidad en cualquier línea, es representante, agente, empleado, proveedor o licenciatario del ARRENDATARIO, o de cualquiera de sus subsidiarias, filiales o de su sociedad matriz o controlante de cualquier representante, agente, empleado, proveedor o licenciatario del ARRENDATARIO, o de cualquiera de sus subsidiarias, filiales, o de su sociedad matriz. EL ARRENDATARIO celebra este Contrato sobre la base de la claridad de la garantía establecida en la presente cláusula, y por consiguiente, en caso de resultar falsa o mentirosa la afirmación, el ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato sin lugar a indemnización alguna a favor del ARRENDADOR, y sin perjuicio de que ejerza las acciones legales a que haya lugar para efectos de obtener la indemnización por los daños y perjuicios causados.

*[Handwritten signature]*

### DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES:

Toda notificación que se haga entre las partes por razón o con ocasión de este Contrato, deberá ser hecha mediante comunicación escrita enviada a las direcciones que a continuación



*[Handwritten signature]*



se indican, y se entenderá surtida al tercer día hábil siguiente al envío de la misma por correo certificado, courier, mensajero o cualquier otro medio que garantice su entrega.



**14.1. EL ARRENDADOR**

JORGE ENRIQUE HERNANDEZ NÚÑEZ  
Representante Legal  
INNECARIBE S.A.S.  
VALCASA S.A.S.  
CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.  
AP No. 23-125  
Soledad, Atlántico

**14.2. EL ARRENDATARIO**

JUAN CARLOS PABA SERJE  
Representante Legal  
Arcos Dorados Colombia S.A.  
Avenida 116 No. 7 – 15 Oficina 1401  
Bogotá D.C.



**DÉCIMA QUINTA. EXPROPIACIÓN:**

15.1. En el supuesto de que durante la vigencia de este Contrato, alguna autoridad competente declare expropiable o expropiare el Inmueble total o parcialmente, por causa de utilidad pública o razones de interés social, o por cualquier otra razón, el ARRENDATARIO se reserva el derecho de interponer por su cuenta, riesgo y costo, todas las acciones legales ante las autoridades competentes con el fin de obtener la nulidad o revocación de la decisión, o bien, para lograr una indemnización justa por tal expropiación, con fundamento en sus derechos como ARRENDATARIO, en la interrupción de sus actividades comerciales, en los gastos que le ocasione el traslado, en la afectación de las mejoras realizadas en el Inmueble y demás conceptos que resulten aplicables, sin perjuicio de los derechos del ARRENDADOR.

15.2. En el caso de expropiación parcial del Inmueble, si a discreción del ARRENDATARIO se considera que la porción expropiada del Inmueble afecta la operación del Restaurante que funcionará en el Inmueble, el ARRENDATARIO podrá devolver el Inmueble de manera inmediata y no se aplicarán las reglas de preaviso establecidas en este Contrato, por lo que entre otros no habrá lugar al pago de ninguna penalidad o indemnización a favor del ARRENDADOR, y sin perjuicio de las acciones a que tenga derecho el ARRENDATARIO en contra del ARRENDADOR para hacer obtener la indemnización por los daños y perjuicios causados.

**DÉCIMA SEXTA. INEFICACIA Y MODIFICACIONES:**

16.1. Si alguna cláusula de este Contrato es declarada inválida, ineficaz o inoponible a alguna de las Partes o terceros, el resto de las disposiciones conservarán su carácter vinculante no se afectarán por este motivo. Las Partes se comprometen a realizar un esfuerzo razonable para acordar una nueva disposición válida y efectiva que reemplace a aquella

*[Handwritten mark]*



*[Handwritten signature]*



que ha sido declarada inválida, ineficaz o inoponible, y que en la medida de lo posible, logre su intención y objetivos.

- 16.2. Toda renuncia, alteración, o modificación de este Contrato deberá hacerse por documento escrito firmado por las Partes.

#### DECIMA SÉPTIMA. OPCIÓN DE COMPRA:

- 17.1. En el evento en el cual el ARRENDADOR esté interesado en vender y, reciba una oferta firme de un tercero para la compra del Inmueble, el ARRENDADOR se compromete a dar traslado por escrito, de manera inmediata, de dicha oferta al ARRENDATARIO y, el ARRENDATARIO tendrá una opción preferencial para adquirir el Inmueble arrendado en las mismas condiciones ofrecidas a el ARRENDADOR. Para ejercer la opción, el ARRENDATARIO contará con un término de quince (15) días comunes contados a partir de la fecha de recepción de la carta en que el ARRENDADOR haya puesto en conocimiento del ARRENDATARIO la existencia de la oferta. Si el ARRENDATARIO manifiesta que no está interesado en adquirir el Inmueble o no responde dentro del término concedido, el ARRENDADOR quedará en libertad de vender el Inmueble al oferente en los términos de la oferta inicial.
- 17.2. No obstante, si como resultado de la negociación entre el ARRENDADOR y el tercero interesado en comprar el Inmueble, los términos de la venta fueren más favorables, entonces el ARRENDATARIO tendrá nuevamente opción para adquirir el Inmueble en los mismos términos acordados con el tercero, con sujeción al mismo plazo previsto en el numeral 17.1 anterior.
- 17.3. En todo caso, en el evento en que el ARRENDADOR transfiera el Inmueble a un tercero, aquel se obliga a tomar las medidas necesarias para que el nuevo propietario respete los términos y condiciones de este Contrato y el derecho del ARRENDATARIO a usar y gozar del Inmueble en forma quieta y pacífica y, por lo tanto se obliga a no suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa hasta tanto no haya obtenido el consentimiento por escrito del adquirente en el sentido de aceptar de manera incondicional los términos de este Contrato. Para efectos de lo anterior, el ARRENDADOR se obliga a suscribir un documento de cesión del contrato de arrendamiento, el cual deberá estar firmado por (i) quien ostente la calidad de ARRENDADOR, en calidad de cedente, (ii) el tercero adquirente del Inmueble en calidad de arrendador cesionario y; (iii) el ARRENDATARIO, en calidad de cedido, documento con el cual el ARRENDADOR, le garantiza al ARRENDATARIO, la aceptación que hace el adquirente de manera incondicional a los términos de este Contrato.
- 17.4. El incumplimiento de la obligación mencionada en el numeral 17.3 anterior, dará lugar al pago de una multa a cargo del ARRENDADOR y a favor del ARRENDATARIO, por una suma del equivalente en pesos colombianos a quinientos mil dólares (USD\$500.000), liquidados a la tasa representativa del mercado (TRM) del día hábil inmediatamente anterior a la fecha de pago, sin perjuicio de la indemnización plena de los perjuicios que se lleguen a causar.



### DECIMA OCTAVA. ABANDONO:

Al suscribir este Contrato, el ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para penetrar en el Inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más.

### DECIMA NOVENA. CONTRATO TOTAL:

El presente Contrato y sus anexos establecen el único y entero acuerdo entre las Partes con respecto al arrendamiento del Inmueble aquí previsto, y prevalecerán sobre cualquier acuerdo previo, verbal o escrito, existente entre las Partes.

### VIGÉSIMA. PROPIEDAD:

- 20.1. El ARRENDADOR garantiza que a la fecha de firma del presente Contrato tiene y tendrá el derecho pleno y exclusivo de propiedad sobre el Inmueble.
- 20.2. El ARRENDADOR se obliga a mantener el Inmueble libre de gravámenes, otros arrendamientos, embargos, servidumbres, perturbaciones o cualquiera otra limitación del dominio durante la vigencia de este Contrato, incluyendo pero sin limitarse, a cualquier tipo de construcción que se llegue adelantar sobre el Inmueble y que afecte al ARRENDATARIO.
- 20.3. EL ARRENDADOR se obliga a acudir al saneamiento por perturbaciones de hecho o derecho que el ARRENDATARIO llegare a sufrir en la tenencia del Inmueble, con excepción de aquellos hechos que sean imputables al ARRENDATARIO o fuerza mayor y caso fortuito. En el evento en que por causa de embargos o acciones judiciales, el mismo se vea afectado en su libre utilización o se produzca el lanzamiento o restitución del Inmueble, o se secuestren bienes de propiedad del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR pagará al ARRENDATARIO todos y cada uno de los daños y perjuicios que se produzcan. El ARRENDATARIO está facultado para descontar del valor de los cánones de arrendamiento que estuvieren pendientes de pagar o que se causen hacia el futuro, el valor de los daños y perjuicios causados.

### VIGÉSIMA PRIMERA. CONDICIÓN RESOLUTORIA:

- 21.1 Las Partes acuerdan que (i) en el evento en que las autoridades nacionales, municipales o regionales correspondientes, o las empresas de servicios públicos no expidan, a más tardar dentro de los ocho (8) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente Contrato, las licencias o permisos necesarios o estén de acuerdo en instalar los servicios públicos básicos de agua, alcantarillado y energía con las especificaciones requeridas, en especial en accesos y avisos, para que El ARRENDATARIO opere un Restaurante McDonald's, así como las licencias o permisos necesarios para la construcción de un Restaurante McDonald's en el Inmueble, o (ii) en el evento en que sobre el Inmueble se adelante la construcción de cualquier tipo de obra, por un tercero, que afecte de manera directa el desarrollo del presente Contrato, el mismo se resolverá de manera





automática y sin necesidad de ningún acuerdo adicional entre las Partes, ni la necesidad de agotar ningún procedimiento adicional.

- 21.2 En este evento, las Partes quedarán liberadas de sus obligaciones bajo el presente Contrato y no habrá lugar al pago de suma alguna a ningún título. Si el ARRENDATARIO solicita una prórroga de la fecha establecida en el numeral 21.2 anterior, las Partes podrán acordar una prórroga que no podrá exceder de tres (3) meses.
- 21.3 La resolución del Contrato en los términos de esta cláusula no generará derechos económicos a favor de ninguna de las Partes. En consecuencia, las Partes deberán suscribir a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha establecida en el numeral 21.2 anterior, la respectiva acta de terminación, por mutuo acuerdo.

### VIGÉSIMA SEGUNDA. PERMISOS Y AUTORIZACIONES.

El ARRENDADOR se compromete a colaborar con el ARRENDATARIO en la obtención de todos los permisos necesarios para que en el Inmueble opere un restaurante de comidas rápidas. El no otorgamiento de los permisos referidos, no se tendrá como incumplimiento por parte del ARRENDADOR y conllevará a la resolución del Contrato conforme con lo indicado en la cláusula vigésima primera anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes colaborarán mutuamente para obtener los permisos y autorizaciones necesarios para que en el Inmueble se pueda construir y pueda operar un Restaurante McDonald's. Al efecto, el ARRENDADOR se compromete a firmar los documentos necesarios para solicitar ante las autoridades municipales la licencia de construcción para el Inmueble y sus modificaciones, y a tramitar la licencia. También se compromete a firmar todas las modificaciones a la licencia de construcción que se lleguen a requerir, las cuales serán tramitadas por el ARRENDATARIO. Queda entendido, que la totalidad de los costos que genere la solicitud o consecución de los permisos y autorizaciones, son de cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

### VIGÉSIMA TERCERA. PRÁCTICAS ANTICORRUPCIÓN.

- 23.1. El ARRENDADOR se obliga a cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato de manera ética y profesional, observando cabalmente y en todo momento la legislación aplicable, incluyendo, pero sin limitación: (i) Las Leyes Anticorrupción de los Estados Unidos (Foreign Corrupt Practices Act –FCPA-) y toda otra legislación y/o regulación en materia anticorrupción que resulte aplicable en Colombia; (ii) Todas las leyes, regulaciones, códigos de práctica o conducta o lineamientos relativos a la privacidad de los datos; y (iii) Todas las leyes y regulaciones sobre control de exportaciones (incluso aquellas promulgadas o emitidas por los organismos del Gobierno de los Estados Unidos de América, incluyendo, sin limitación, las del Departamento de Comercio y Defensa de los Estados Unidos de América), que prohíben la exportación o el desvío de bienes a ciertas jurisdicciones prohibidas.
- 23.2. El ARRENDADOR se obliga, garantiza y acuerda que no ha ofrecido ni ofrecerá, ya sea de manera directa o indirecta, pagos o cualquier objeto de valor a ningún empleado de gobierno, partido político o candidato, o a cualquier empleado o funcionario de





cualquier organización internacional, con la intención de influir indebidamente para la obtención o retención de algún negocio o asegurar una ventaja indebida o la obtención indebida o fraudulenta de licencias, permisos, autorizaciones y/o información de cualquier tipo a favor del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO tendrá el derecho de rescindir este Contrato de manera inmediata y sin ulterior responsabilidad, bastando para ello una notificación al ARRENDADOR, en el caso de que el ARRENDATARIO tenga razones justificadas para creer que el ARRENDADOR o cualquiera de sus empleados o apoderados han incumplido con la presente cláusula.

23.3. Adicionalmente, el ARRENDADOR declara, garantiza y acuerda que en relación con este Contrato no ha pagado (ni pagará), ofrecido (ni ofrecerá) o prometido (ni prometerá) dinero o cualquier cosa de valor, ya sea de manera directa o indirecta, a (i) ninguna persona física o moral; (ii) partido político o a cualquier empleado o funcionario de éste, o a cualquier candidato a cargo público, o cualquier funcionario o empleado de cualquier gobierno u organismo controlado por cualquier gobierno, o cualquier representante actuando a favor de cualquier gobierno u organismo controlado por cualquier gobierno; (iii) cualquier empleado o funcionario de cualquier organización internacional (en lo sucesivo estas personas, organismos u organizaciones mencionados en los sub-incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, se les nombrará como "Funcionario", con propósitos de:

- (a) Influir ilegal o indebidamente en cualquier acto o decisión de un Funcionario en ejercicio de sus funciones;
- (b) Inducir a cualquier Funcionario a dar, hacer u omitir hacer cualquier acción en violación de sus facultades de acuerdo con la Ley;
- (c) Inducir indebidamente a cualquier Funcionario a usar su influencia con cualquier gobierno o cualquier organismo controlado por un gobierno a afectar o influir cualquier acto o decisión de dicho gobierno u organismo.
- (d) Solicitar o inducir ilegal o indebidamente a cualquier Funcionario, directa o indirectamente, a tomar u omitir tomar acciones con respecto a los negocios del Dueño, a efecto de ayudar indebidamente al ARRENDATARIO o sus partes relacionadas.

23.4. El ARRENDADOR acuerda y garantiza que ningún tipo de fondos, fuera de su contabilidad, serán mantenidos o usados en relación con este Contrato.

#### VIGÉSIMA CUARTA. SOLIDARIDAD:

Para los efectos de este Contrato, las personas (jurídicas) que conforman el ARRENDADOR, responderán solidariamente por todas y cada una de las obligaciones que contraen con la celebración del presente Contrato. En consecuencia, el ARRENDATARIO podrá exigir de cada uno de ellos o de todos en su conjunto, el cumplimiento total de las obligaciones que contraen con ocasión del presente Contrato.

#### VIGÉSIMA CUARTA. PODER ESPECIAL:





Las personas (jurídicas) que conforman el ARRENDADOR, simultáneamente con la firma de este Contrato, otorgan poder general, amplio, suficiente e irrevocable a Jorge Enrique Hernández Núñez, identificado con cedula de ciudadanía número 7.426.026 de Barranquilla (en adelante el "Apoderado"), el cual se adjunta como Anexo 6 al presente Contrato, para que los representen, para todos los asuntos relacionados con el presente Contrato frente al ARRENDATARIO. En consecuencia, el ARRENDATARIO podrá dirigirse al Apoderado, cuando tenga algún asunto que resolver con el ARRENDADOR en relación con este Contrato o con el Inmueble, estando el Apoderado totalmente autorizado y habilitado para representar válida y suficientemente a todas y cada una de las personas que conforman el ARRENDADOR en cualquier asunto relacionado con los anteriores temas. Este poder sólo puede ser modificado o revocado por EL ARRENDADOR, previa comunicación escrita al ARRENDATARIO.

**VIGÉSIMA QUINTA. ANEXOS:** Hacen parte de este Contrato los siguientes anexos:

- Anexo 1: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad INNECARIBE S.A.S.
- Anexo 2: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad VALCASA S.A.S.
- Anexo 3: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad CENTRO HABITACIONAL JARDINES DE LA ARBOLEDA S.A.
- Anexo 4: Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.
- Anexo 5: Certificados de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla del Inmueble.
- Anexo 6: Poder general otorgado a Jorge Enrique Hernández.
- Anexo 7: Plano Puntos Cero, Planta de Localización y Planta de Primer Piso.

El presente documento se suscribe por las Partes, en señal de aceptación, a los 24 días del mes de febrero de dos mil catorce (2014), en dos originales del mismo tenor y validez.

Por el ARRENDADOR ,

Por el ARRENDATARIO,

Jorge Enrique Hernández Núñez  
C.C 7.426.026 de Barranquilla

Juan Carlos Paba Serje  
C.C. No. 79.435.285 de Bogotá



**NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA**  
Presentación y Reconocimiento

En Barranquilla, Hoy **25 FEB 2014** a las **10** de la mañana

Se presentó **Jorge Enrique Hernández Navez**

Identificado con **7.426.026**

Quien declaró que el contenido de este documento es cierto y la firma en el puesta es suya. En constancia firma

**Hernández Navez**

COMPARECIENTE

LA RUEGA DE LA PARTE INTERESADA SE COLGA ESTE SELLO

LA SUSCRITA NOTARIA CERTIFICA Que en presencia del notario el otorgante estampó en este documento la Huella del dedo índice de la mano derecha

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CECILIA MARIA MERCADO NOGUERA  
Notaria Quinta  
CIRCULO DE BARRANQUILLA

**RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO PRIVADO CON CERTIFICACION DE HUELLA**

Ante mí, **GLORIA ALEYDA GÓMEZ RAMÍREZ**, Notaria Veintiecho del Circulo de Bogotá (E), comparece **Juan Pablo Sabo Selje**

Identificado con cédula de ciudadanía **79435285**

y declara que la firma puesta en el presente instrumento privado es suya y que el contenido del mismo es cierto, al igual que suya la huella del dedo índice derecho que, a su solicitud, estampa en esta diligencia, de lo cual doy fe.

Bogotá D.C. **18 MAR. 2014**

FIRMA **Juan Pablo Sabo Selje**

**GLORIA ALEYDA GÓMEZ RAMÍREZ**  
NOTARIA VEINTIECHO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

