

CONTESTACIÓN DEMANDA OSCAR GAITAN - CUESTIONAMIENTO EXISTENCIA CONTRATO

Lina María Tavera <lin-a-19@hotmail.com>

Jue 15/09/2022 4:35 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

JUEZ TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO - META

E. S. D.

Referencia: **DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**
Radicado: **50001315300320190027700**
Demandante: **ALMACENES ÉXITO S.A.**
Demandados: **ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO, CARLOS ANDRES GARCÍA GUTIERREZ Y JOSE OSCAR GAITAN RODRIGUEZ**

ASUNTO. CONTESTACIÓN DEMANDA

LINA MARÍA TAVERA CASTAÑO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.121.927.735 expedida en Villavicencio, Meta, Abogada titulada, inscrita y en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 330.396 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada y residente en la ciudad de Villavicencio (Meta), actuando como apoderada judicial de **JOSÉ OSCAR GAITAN RODRIGUEZ**, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito, **me permito cuestionar la existencia del Contrato de arrendamiento que pudiera fundamentar el proceso de restitución de inmueble arrendado en contra de mi poderdante**, en los siguientes términos,



Lina María Tavera Castaño

Abogada especialista en Derecho Constitucional

Señora

JUEZ TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO - META

E. S. D.

Referencia: DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO

Radicado: 50001315300320190027700

Demandante: ALMACENES ÉXITO S.A.

Demandados: ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO, CARLOS ANDRES GARCÍA GUTIERREZ Y JOSE OSCAR GAITAN RODRIGUEZ

ASUNTO. CONTESTACIÓN DEMANDA

LINA MARÍA TAVERA CASTAÑO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.121.927.735 expedida en Villavicencio, Meta, Abogada titulada, inscrita y en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 330.396 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada y residente en la ciudad de Villavicencio (Meta), actuando como apoderada judicial de **JOSÉ OSCAR GAITAN RODRIGUEZ**, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito, me permito cuestionar la existencia del Contrato de arrendamiento que pudiera fundamentar el proceso de restitución de inmueble arrendado en contra de mi poderdante, en los siguientes términos,

CUESTIONAMIENTO EXISTENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARGUMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS:

Frente a este tópico, la H. Corte Constitucional en sentencia T-838 de 2004, ha establecido la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones adeudados que se relacionan en la demanda, [únicamente] en los eventos donde existan serias dudas respecto a la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

En el anterior evento, ha señalado nuestro máximo órgano constitucional que:



Lina María Tavera Castaño

Abogada especialista en Derecho Constitucional

“Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no exista certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos facticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración, es una vez presentada la contestación de la demanda pues con ella se adjunta las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato” .

Seguidamente, la misma Corporación en sentencia T-482 de 2020, analizó la regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Código General del Proceso, cuando el fundamento de la demanda es la falta de pago, decantando:

“(…) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto factico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.

Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.

En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial, las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe de haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado



Lina María Tavera Castaño

Abogada especialista en Derecho Constitucional

directamente por el Juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella, se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico."

ALMACENES ÉXITO S.A. junto con mi poderdante, celebraron el 20 de octubre de 2006 un Contrato de arrendamiento de Local Comercial No. 2009-0609 sobre el Local Comercial 145 de LA SABANA CENTRO COMERCIAL, hoy Local 127, de VIVA VILLAVICENCIO.

El 1 de diciembre de 2006 ALMACENES ÉXITO S.A. a través de documento privado, cedió las obligaciones y derechos que tuviere en calidad de arrendador del inmueble arrendado a CONINSA RAMON H S.A.

El 8 de noviembre de 2007, se suscribió Otrosí al Contrato de arrendamiento, en el cual la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO se obligó dentro del contrato de arrendamiento como Arrendataria principal y el señor OSCAR GAITAN RODRIGUEZ se ratificó como coarrendatario. Las demás estipulaciones que no fueron modificadas quedaron vigentes. Dicho Otrosí fue firmado por CONINSA RAMON H S.A., en calidad de arrendador, la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO, como ARRENDATARIA y mi poderdante, el señor OSCAR GAITAN, en calidad de COARRENDATARIO.

El 31 de julio de 2009 CONINSA RAMON H S.A. cedió y endoso a partir del 1 de agosto de 2009 las obligaciones y derechos que anteceden en calidad de Arrendador del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento No. 2009-0609 a ALMACENES ÉXITO S.A., en donde, además, se dejó constancia de que la ARRENDATARIA y el COARRENDATARIO se encontraban a PAZ Y SALVO de lo adeudado a la fecha.

Finalmente, el 14 de agosto de 2013 se elaboró el Otrosí No. 2, el cual suscribió ALMACENES ÉXITO S.A. y la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO, en el cual la señora LONDOÑO se obliga como ÚNICA ARRENDATARIA, liberando así a mi poderdante de sus obligaciones como COARRENDATARIO del Local 145, hoy 127.



Frente al Contrato de arrendamiento de Local Comercial No. 2009-0610, basta con señalarle al despacho que mi poderdante, el señor GAITAN NO se obligó ni como arrendatario, ni mucho menos como coarrendatario, toda vez que, como se desprende de dicho contrato, esta calidad la ostentaba el señor CARLOS ANDRÉS GARCÍA GUTIERREZ.

En ese orden de ideas, se puede apreciar señora juez, que entre ALMACENES ÉXITO S.A. y mi poderdante NO existe ninguna relación contractual que obligue a mi poderdante a efectuar el pago, ni mucho menos la restitución del local comercial que pretende la parte actora, por esa potísima razón, no puede obligarse al señor GAITAN a lo imposible.

FRENTE A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Sin embargo, con la suscripción del Otro Sí del 08 de octubre de 2013 se acordó que la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO actuaría como ARRENDATARIA excluyendo así a mi poderdante como coarrendatario en el Contrato de Arrendamiento del Local 127.

AL SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO. No es cierto que las partes firmaran otrosí toda vez que este fue suscrito por el CESIONARIO, CONINSA RAMON H S.A.

AL TERCERO: ES CIRTO. Con la suscripción del Otro Sí del 08 de octubre de 2013 se acordó que la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO actuaría como ARRENDATARIA excluyendo así a mi poderdante como coarrendatario.

AL CUARTO. NO ME CONSTA. Como se indica en el hecho mi poderdante NO funge como parte en la celebración del contrato en mención.

AL QUINTO. NO ME CONSTA. Mi poderdante NO funge como parte en la celebración del contrato en mención.

AL SEXTO. NO ES CIERTO. Con la suscripción del Otrosí del 8 de octubre de 2013 se acordó que la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO actuaría como ARRENDATARIA excluyendo así a mi poderdante como coarrendatario del Contrato



Lina María Tavera Castaño

Abogada especialista en Derecho Constitucional

de Arrendamiento de Local Comercial No. 2009-0609 del Local Comercial 145, Hoy Local 127. Ahora bien, mi poderdante NO es parte en la relación contractual creada a partir de la suscripción del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial No. 2009-0610, ello de conformidad con el material probatorio aportado con el escrito de demanda, en donde se puede evidenciar que la arrendataria es la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO y el Coarrendatario es el señor CARLOS ANDRÉS GARCÍA GUTIERREZ.

AL SÉPTIMO: ES CIERTO. En relación con el valor del canon del LOCAL 127. Frente al canon del LOCAL 126A NO ME CONSTA.

AL OCTAVO: NO ME CONSTA. Deberá probarse, ello de conformidad con las certificaciones del DANE del incremento anual del IPC.

AL NOVENO. NO ME CONSTA. Como se ha indicado mi poderdante NO funge en calidad de arrendatario ni COARRENDATARIO de los locales 127 y 126ª.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Mi poderdante se opone a todas y cada una de las PRETENSIONES solicitadas por la parte demandante, como quiera que entre ALMACENES ÉXITO S.A. y mi poderdante, NO existe actualmente un contrato de arrendamiento que legitime lo pretendido por la parte actora.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. INEXISTENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE ALMACENES ÉXITO S.A. Y OSCAR GAITAN

ALMACENES ÉXITO S.A. junto con mi poderdante, celebraron el 20 de octubre de 2006 un Contrato de arrendamiento de Local Comercial No. 2009-0609 sobre el Local Comercial 145 de LA SABANA CENTRO COMERCIAL, hoy Local 127, de VIVA VILLAVICENCIO.



El 1 de diciembre de 2006 ALMACENES ÉXITO S.A. a través de documento privado, cedió las obligaciones y derechos que tuviere en calidad de arrendador del inmueble arrendado a CONINSA RAMON H S.A.

El 8 de noviembre de 2007, se suscribió Otrosí al Contrato de arrendamiento, en el cual la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO se obligó dentro del contrato de arrendamiento como Arrendataria principal y el señor OSCAR GAITAN RODRIGUEZ se ratificó como coarrendatario. Las demás estipulaciones que no fueron modificadas quedaron vigentes. Dicho Otrosí fue firmado por CONINSA RAMON H S.A., en calidad de arrendador, la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO, como ARRENDATARIA y mi poderdante, el señor OSCAR GAITAN, en calidad de COARRENDATARIO.

El 31 de julio de 2009 CONINSA RAMON H S.A. cedió y endoso a partir del 1 de agosto de 2009 las obligaciones y derechos que anteceden en calidad de Arrendador del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento No. 2009-0609 a ALMACENES ÉXITO S.A., en donde, además, se dejó constancia de que la ARRENDATARIA y el COARRENDATARIO se encontraban a PAZ Y SALVO de lo adeudado a la fecha.

Finalmente, el 14 de agosto de 2013 se elaboró el Otrosí No. 2, el cual suscribió ALMACENES ÉXITO S.A. y la señora ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO, en el cual la señora LONDOÑO se obliga como ÚNICA ARRENDATARIA, liberando así a mi poderdante de sus obligaciones como COARRENDATARIO del Local 145, hoy 127.

Frente al Contrato de arrendamiento de Local Comercial No. 2009-0610, basta con señalarle al despacho que mi poderdante, el señor GAITAN NO se obligó ni como arrendatario, ni mucho menos como coarrendatario, toda vez que, como se desprende de dicho contrato, esta calidad la ostentaba el señor CARLOS ANDRÉS GARCÍA GUTIERREZ.

En ese orden de ideas, se puede apreciar señora juez, que entre ALMACENES ÉXITO S.A. y mi poderdante NO existe ninguna relación contractual que obligue a mi poderdante a efectuar el pago, ni mucho menos la restitución del local comercial



Lina María Tavera Castaño

Abogada especialista en Derecho Constitucional

que pretende la parte actora, por esa potísima razón, no puede obligarse al señor GAITAN a lo imposible.

DECLARACIONES Y CONDENAS.

Señora Juez, conforme a lo manifestado anteriormente me permito solicitar respetuosamente lo siguiente:

PRIMERA. DECLARAR probada la excepción **INEXISTENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE ALMACENES ÉXITO S.A. Y OSCAR GAITAN.**

SEGUNDO: Que se ordene la terminación del presente proceso a favor de mi poderdante JOSÉ OSCAR GAITAN.

TERCERO: Que se condene a la parte ejecutante en Costas y agencias en derecho.

DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 82, 84, 90, 93, 96, 100, 101, del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012.

PRUEBAS

Solicito respetuosamente que se tengan por tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

- Contrato de Arrendamiento Local Comercial No. 2009-0609.
- Cesión de derechos del 1 de diciembre de 2008 entre ALMACENES ÉXITO S.A y CONINSA RAMON H S.A.
- Otrosí No. 1 Contrato de Arrendamiento 2009-0609 del 8 de noviembre de 2007.



Lina María Tavera Castaño

Abogada especialista en Derecho Constitucional

- Cesión de derechos del 31 de julio de 2009 entre CONINSA RAMON H S.A. y ALMACENES ÉXITO S.A.
- Otrosí No. 2 Contrato de Arrendamiento 2009-0609 del 14 de agosto de 2013.
- Contrato de Arrendamiento Local Comercial 2009-0610 del 1 de septiembre de 2008.
- Otrosí No. 1 Contrato Arrendamiento Local Comercial 2009-0610 del 14 de agosto de 2013.

ANEXOS

Me permito anexar poder otorgado a mi favor, mensaje de datos y los documentos aducidos como pruebas.

PROCESO Y COMPETENCIA

Al presente escrito debe darse el trámite indicado en los artículos 384 y subsiguientes del Código General del Proceso.

Es Usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante, recibirá notificaciones en el E-mail: ogaitanr72@gmail.com

La suscrita apoderada en la secretaria de su despacho o en la Carrera 37h No. 17-31 Marsella, Villavicencio – Meta. Teléfono: 320 309 2746. correo electrónico: lin-a-19@hotmail.com

LINA MARÍA TAVERA CASTAÑO

C.C. No. 1.121.927.735 de Villavicencio

T.P. No. 330.396 del C.S. de la J.

2009-0609

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

Maria Cecilia Acevedo P.
Abogada

Entre los suscritos a saber: De una parte, **JORGE MEJIA LOPEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 70.813.786 expedida en Medellín, obrando en nombre y en representación de la sociedad **ALMACENES EXITO S.A.**, según consta en el certificado de cámara de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Aburra Sur, quien para efectos del presente contrato se llamará **EL ARRENDADOR O EL EXITO** y de la otra parte **OSCAR GAITAN RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecino de Villavicencio, identificada con la cédula de ciudadanía número 86.039.988 de Villavicencio (Meta), quien obra en nombre propio, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado **UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**, que además de las normas legales, se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

1. **ALMACENES ÉXITO S.A.** es propietario de un inmueble ubicado en la Calle 7, con nomenclatura urbana número 45 - 185 de la ciudad de Villavicencio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Número 230- 100128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, y cuenta con una extensión superficial de **SETENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS CON NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS (74.081,90 M2)** de área útil, comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Partiendo del mojón M23 hasta llegar al mojón M11 en distancia de cinco metros con sesenta y tres centímetros (5.63 mts), lindando con el aislamiento existente con la calle Séptima (7ª) de la ciudad de Villavicencio; del mojón M11 al mojón M24 en distancia de cuatro metros con noventa y siete centímetros (4.97 mts); de este mojón al mojón M25 en distancia de doscientos nueve metros con treinta y siete centímetros (209.37 mts), lindando con el área de cesión B1. Del mojón M25 al mojón M8 en distancia de seis metros con sesenta y cuatro centímetros (6,64 mts); de este mojón al mojón M7 en distancia de seis metros con cincuenta y dos centímetros (6,52 mts); de este mojón al mojón M6 en distancia de once metros cincuenta y tres centímetros (11.53 mts); de este mojón al mojón M5 en distancia de un metro treinta y dos centímetros (1.32 mts); de este mojón al mojón M26 en distancia tres metros con cuarenta centímetros (3.40 mts), lindando con la calle séptima (7ª) de la ciudad de Villavicencio. Del mojón M26 al mojón M27 en distancia de ochenta y un metro setenta y cuatro centímetros (81.74 mts), lindando con área de cesión B2. **POR EL ORIENTE:** Partiendo del mojón M27 hasta llegar al mojón M16 en distancia de doscientos setenta y nueve metros con trece centímetros (279.13 mts), lindando con la Urbanización Villa Bolívar. **POR EL SUR:** Partiendo del mojón M16 hasta llegar al mojón M17 en distancia de doscientos treinta y tres metros con treinta y siete centímetros (233.37 mts), lindando con el predio Almaviva. **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del mojón M17 al mojón M18, en línea quebrada y distancias sucesivas de ciento cincuenta y siete metros con treinta centímetros (157.3 mts) y diez metros con sesenta y seis centímetros (10.66 mts); de este mojón al mojón M19 en distancia de dos metros cuarenta y cinco centímetros (2.45 mts); de este mojón al mojón M20 en distancia de dos metros (2.00 mts); de este mojón al mojón M21 en distancia de un metro sesenta y seis centímetros (1.66 mts); de este mojón al mojón M22 en línea quebrada y en distancias sucesivas de setenta y seis metros con sesenta centímetros (76.60 mts), treinta y dos metros con treinta centímetros (32.30 mts) y tres metros con sesenta y cinco centímetros (3.65 mts); de este mojón al mojón M23, punto de partida, en distancia de dos metros con ochenta y siete centímetros (2.87 mts), lindando con área de cesión A1.
2. **Almacenes EXITO S.A.** en su calidad de **ARRENDADOR** promoverá un proyecto inmobiliario consistente en un Centro Comercial denominado **LA SABANA CENTRO COMERCIAL**, en una fracción de terreno de su propiedad situado en el municipio de Villavicencio. De conformidad con los diseños iniciales, el Centro Comercial **LA SABANA CENTRO COMERCIAL** se desarrollará en un solo nivel para actividad comercial y sótano de

Maria Cecilia Arevalo Rivera
2 Notaria Terceera
Enviado

estacionamientos. El centro comercial estará constituido por el actual almacén Éxito con sus concesionarios en plaza de comidas y zona de entretenimiento familiar e infantil, 53 nuevos locales con áreas entre 25 y 144 metros cuadrados, un gran local subancla de 1.460 metros cuadrados y plazoleta de eventos de 1.600 metros cuadrados. No obstante esta descripción, las áreas y espacios podrán sufrir modificaciones en el proceso de montaje. **EL ARRENDATARIO** acepta la facultad de Almacenes EXITO S.A. como promotor y ejecutor del proyecto comercial para aprobar la modificación de los diseños iniciales, por razones de tipo técnico o comercial, en todo caso la modificación de los diseños del local objeto del contrato prometido requerirá de su consentimiento. Igualmente, se entenderá como parte integrante del proyecto, y en calidad de Ancla el local donde actualmente funciona el almacén Éxito Villavicencio de propiedad Almacenes EXITO S.A.

- 3. En la faja de terreno sobrante, localizada en el costado oriental del inmueble, posterior al actual almacén Éxito, Almacenes EXITO S.A. se reserva el derecho a edificar un proyecto comercial que se entenderá como una segunda etapa del mencionado centro comercial, y que se encuentre compuesto ya sea por locales comerciales, oficinas, hotel, parqueaderos, entre otros, o por el contrario, podrá darle una destinación diferente, ya sea institucional y/o residencial. Los linderos serán claramente identificados en la escritura de reglamento propiedad horizontal del centro comercial. Por lo tanto, **EL ARRENDATARIO** conoce y acepta esta situación.
- 4. Almacenes EXITO S.A. obtuvo licencia de construcción mediante Resolución LC50001-2-05-0292 expedida el día 24 de febrero de 2006 por la Curaduría Urbana Segunda de Villavicencio. Igualmente, en razón de los estudios financieros y de las negociaciones efectuadas el proyecto es viable para su ejecución.
- 5. Sobre este inmueble y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Villavicencio, Almacenes EXITO S.A. afectará mediante escritura pública el inmueble descrito en la consideración primera bajo el Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad a lo dispuesto en la Ley 675 de 2.001, alinderando el lote de terreno privado sobre el que se construye el Centro Comercial.

CLAUSULAS

PRIMERA: OBJETO: Mediante este contrato **EL ARRENDADOR** da en arrendamiento al **ARRENDATARIO** y éste recibe de aquel, al mismo título, el uso y goce del local comercial N° 145, con un área construida de 60,50 metros cuadrados, identificado en el Plano de Planta Hoja N° _____, que se incorpora, plano que las partes declaran conocer y aceptar. Este local hará parte integrante del Centro Comercial **LA SABANA CENTRO COMERCIAL** Propiedad Horizontal, situado en esta ciudad de Villavicencio, destinado al desarrollo de la actividad comercial. Se deja expresa constancia que este contrato no hace parte integral del establecimiento de comercio del Arrendatario.

PARAGRAFO PRIMERO: En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria, así como la nomenclatura del local le corresponderá el que le sea asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, al momento de registrar el Reglamento de Propiedad Horizontal. **EL ARRENDATARIO** expresamente declara aceptar esta circunstancia.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el reglamento de propiedad horizontal se determinarán las áreas privadas construidas del inmueble objeto del arrendamiento. Se entiende por área privada construida la extensión superficial cubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como muros de cierre, muros de fachada, muros que separan el bien privado de áreas comunes, columnas, etc., de conformidad con la definición contenida en el artículo 3° de la Ley 675 de 2.001. El inmueble del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto y no por cabida.

Marta Cecilia Acevedo Riviera
31/01/2006
Enviado

PARAGRAFO TERCERO: El Centro Comercial **LA SABANA CENTRO COMERCIAL**, será sometido por **EL ARRENDADOR**, al régimen de propiedad horizontal regido por la Ley 675 de 2.001, con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado dentro del presente contrato.

SEGUNDA: DESTINACIÓN. El local comercial que se da en arrendamiento sólo podrá destinarse para el funcionamiento y explotación de un establecimiento de comercio de las siguientes características:

VENTA DE ROPA SPORT INFORMAL.

TERCERA: DURACIÓN: El término de duración del contrato de arrendamiento que se celebra será de (5), CINCO años los cuales se empezarán a contar a partir del día de la entrega real y material del local a **EL ARRENDATARIO**.

PARAGRAFO: Si al término del vencimiento del plazo de duración del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** tuviere derecho a la renovación del contrato y estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: **EL ARRENDADOR**, comunicará por escrito a **EL ARRENDATARIO**, con un (1) mes de anticipación, las nuevas condiciones de plazo, precio y demás modalidades en las cuales estaría dispuesto a mantener la relación contractual. **EL ARRENDATARIO** deberá manifestar por escrito dirigido a **EL ARRENDADOR**, su aceptación, o contraoferta a las condiciones establecidas por **EL ARRENDADOR**. El silencio de **EL ARRENDATARIO** es indicativo del **ACEPTACIÓN** a las propuestas recibidas. Las discrepancias entre las partes serán dirimidas de conformidad con las normas del procedimiento verbal sumario.

CUARTA: CANON. Las partes acuerdan como canon de arrendamiento mensual la suma de **TRES MILLONES VEINTICINCO MIL pesos M/L (\$3.025.000.00 m/l)**, cifra que se indexará anualmente conforme al IPC certificado por el DANE para el año calendario anterior. Este canon de arrendamiento se empezará a causar a partir de la inauguración del centro comercial que será el día (15), QUINCE de Noviembre de 2.006. Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** el pago del I.V.A. En caso que la inauguración del centro comercial no pueda ser llevada a cabo en la fecha indicada, el pago del canon de arrendamiento se empezará a efectuar el día en que efectivamente abra el centro comercial. Si la fecha de entrega del local es menor de 45 días previos a la fecha de inauguración, **EL ARRENDATARIO** empezará a pagar el canon de arrendamiento 45 días después de la fecha de entrega material del local. Salvo circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito las cuales condicionan el cumplimiento de la fecha de inauguración, **ALMACENES ÉXITO S.A.** en calidad de promotor del proyecto tendrá dos meses de gracia para dicha inauguración del centro comercial, sin que signifique ningún incumplimiento ni penalización.

PARAGRAFO PRIMERO: La cuota de administración que le corresponda al local en la administración de la copropiedad, será por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. Las cuotas extraordinarias se cancelarán así: Las que fije la copropiedad para financiar o promover ferias, exposiciones, semanas de descuentos, aniversarios, mantenimiento, etc.; para engalanar la copropiedad con arreglos y decoraciones temporales (corto plazo), serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR**, las deberá cubrir, cuando se trate de cuotas establecidas para realizar obras perdurables como la reforma de fachadas de la copropiedad, adquisición de esculturas, construcción de un parque infantil, ampliación de parqueaderos, etc.

Si **EL ARRENDADOR** se viere obligado a pagar cuotas por concepto de expensas comunes del Centro Comercial, en virtud de la solidaridad establecida en la Ley 675 del 2.001, podrá repetir lo pagado contra **EL ARRENDATARIO**.

9

Blanca Cecilia Acevedo Rivera
Notaria Tercera
Enviado

PARAGRAFO SEGUNDO: SUMAS A PAGAR POR DERECHO DE VINCULACION: EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR la suma de NUEVE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL pesos M/L (\$9.075.000.00 m/l), por concepto de derecho de vinculación. Para efectos de la cancelación de esta suma se procederá a constituir un Encargo Fiduciario ante Alianza Fiduciaria S.A. mediante el cual se dispondrá que Almacenes EXITO S.A. es EL BENEFICIARIO del mismo, y estos recursos se entregarán al momento en que se den cumplimiento a las condiciones estipulados dentro del contrato de encargo fiduciario. Esta suma en ningún caso se tendrá en cuenta para los efectos de la determinación o pago del canon. En el evento de resolución del contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR no estará obligada a restituir a EL ARRENDATARIO suma alguna por el concepto de derecho de vinculación.

9

QUINTA: FORMA DE PAGO. EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR el canon acordado dentro de los QUINCE (15) primeros días de cada mes mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria designada por EL ARRENDADOR siempre y cuando este le haya enviado la factura correspondiente con 5 días de anticipación. En caso de cancelación de la cuenta se pagará en las oficinas administrativas de EL ARRENDADOR ubicadas en Carrera 48 No. 32B-Sur-139 de Envigado. La mora en el pago causará intereses a la tasa máxima autorizada por las leyes vigentes.

SÉXTA: ENTREGA. El local dado en arrendamiento será entregado por EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO, bajo las condiciones que se describen a continuación, a las cuatro de la tarde del día 31 de octubre de 2006, salvo circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, fecha en la cual se suscribirá un acta en la cual se dejará constancia del estado y condiciones del local. Por lo tanto, será de cargo de EL ARRENDATARIO la realización de las obras de adecuación del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato de arrendamiento.

El local comercial será entregado bajo las siguientes condiciones:

Pisos: Se entrega en concreto afinado en toda su área. 5 cm. por debajo del nivel del acabado de piso de las zonas de circulación del Centro Comercial.

Muros: Los muros son en drywall. (Especificaciones contenidas en el manual del Usuario)

Techos: El cielo raso y el techo de todos los locales será la placa o estructura de cubierta que en algunos casos será en concreto reforzado y/o lámina de Steel Deck a la vista y en otros será una estructura compuesta por vigas metálicas y los elementos de cubierta. En todos los casos la placa o estructura de cubierta es de propiedad común y comprende desde el nivel inferior de las vigas hasta el nivel superior de la placa o estructura de cubierta. Esta placa o estructura de cubierta no tendrá ningún tipo de acabado o tratamiento adicional al aseo de obra. En algunos locales, se encontrarán tuberías suspendidas de esta placa o estructura, correspondientes a instalaciones hidráulicas y/o eléctricas que alimentan a los demás locales o al sistema de desagües, las cuales por ningún motivo podrán ser removidas o modificadas.

Dintel: El dintel de vitrina y/o fachada de cada local estará compuesto por una estructura o Viga en Concreto reforzado a la vista. Este dintel es un bien común, por lo tanto no podrá ser removido ni modificado.

Instalaciones eléctricas y telefónicas: Cada local contará con la carga eléctrica que se indica en la tabla No. 1 de cargas eléctricas, con su correspondiente acometida y tablero de circuitos, del cual se deberán derivar todas las redes y puntos de salida que se requieran para el funcionamiento del local. La construcción de estas instalaciones será a cargo de cada propietario y/o arrendatario, cumpliendo con todas las normas, materiales y protecciones exigidas por la Empresa Electrificadora del Meta S.A ESP, por lo tanto cada propietario y/o arrendador será responsable por los daños o perjuicios que ocasione a otros locales o al Centro Comercial por sobrecargas a la red general, originadas por la instalación de equipos o maquinaria que sobrepasen la carga instalada o por defectos en la construcción de dichas instalaciones. En caso de requerirse por parte del propietario y/o arrendatario mayor carga eléctrica para el local, se deberá solicitar por parte de este al proyecto LA SABANA CENTRO COMERCIAL y/o al Administrador del Centro Comercial la disponibilidad de contar con esta carga de acuerdo con la capacidad disponible que pueda tener la Subestación Eléctrica del

Centro Comercial. Así mismo en caso de ser aprobada la mayor carga eléctrica será por cuenta del solicitante los costos de cambio de red necesario para tal fin cumpliendo previamente con todas las normas técnicas exigidas por la Empresa Electrificadora del Meta S.A. ESP. En cada local se entregaran dos salidas telefónicas cableadas hasta el strip telefónico, una de estas se entrega funcionando totalmente y la otra de ser necesario la solicitará el arrendatario y será por cuenta de el arrendatario interesado el tramite y costo de la instalación del servicio por parte de la empresa telefónica asignada.

Instalaciones hidráulicas y sanitarias: Se entregará el local con un suministro de agua potable en tubería de media pulgada (1/2"), con su respectivo tapón y un desagüe en tubería de cuatro pulgadas (4") con su respectivo tapón. Los locales tendrán la posibilidad de instalar internamente las redes y aparatos hidrosanitarios que requieran siempre y cuando se realice la aprobación de su localización por parte de La Sabana Centro Comercial. Será por cuenta de cada propietario y/o arrendatario la prolongación de las redes dentro del local. El local contará con su propio medidor en caso que lo demande el arrendatario. Las redes hidráulicas y sanitarias que se construyan por los propietarios y/o arrendatario al interior de los locales deberán cumplir con las normas, materiales y especificaciones exigidas por la empresa local de acueducto y alcantarillado.

Buitrones y pases para instalaciones equipos de Aire Acondicionado: En todos los locales comerciales se han dispuesto buitrones y/o pases en placa o muros que llegan a la cubierta los cuales podrán ser utilizados para la instalación de las diferentes tuberías y acometidas que se requieran para el manejo de los diferentes equipos de Aire Acondicionado que cada arrendatario quiera instalar en su local comercial. Adicionalmente en la placa de cubierta se reservo un área especial para la instalación y anclaje de estos equipos.

SEPTIMA: APERTURA AL PÚBLICO. A partir de que el espacio sea puesto a disposición total por parte de **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**, este último se obliga a tenerlo abierto al público y funcionando el local comercial en un tiempo no mayor a (45) días contado a partir de la fecha de la entrega. Es decir, el local deberá encontrarse en plena operación y en ejecución de la destinación que deba dársele según lo acordado entre las partes, por lo tanto, el local deberá estar limpio, iluminado, dotado de mercancías y con personal suficiente.

PARAGRAFO PRIMERO: Para efectos de garantizar la apertura y en funcionamiento del local para el día señalado en la presente cláusula, las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de la obligación de apertura facultará a **Almacenes EXITO S.A.** para exigir el pago de la cláusula penal consagrada en el presente contrato, así como, el pago de la suma de cien mil pesos (\$ 100.000.00 m/l) por cada día de retardo, hasta tanto se de cabal cumplimiento a la presente obligación. El arrendatario renuncia para tal efecto, al requerimiento en mora para estos efectos.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR: **EL ARRENDADOR**, en razón de la ejecución del contrato de arrendamiento se obliga a:

- 1) Entregar al arrendatario los bienes inmuebles objeto de arrendamiento.
- 2) Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; En consecuencia, corresponderá a **EL ARRENDADOR**, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**;
- 3) Liberar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de los bienes arrendados.

NOVENA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO: **EL ARRENDATARIO**, en razón de la ejecución del contrato de arrendamiento se obliga a:

1. Pagar el precio o renta en la forma estipulada en el presente contrato;
2. Usar el (los) bien(es) arrendado(s), destinándolo(s) exclusivamente al ejercicio de la actividad mercantil de **VENTA DE ROPA SPORT INFORMAL**. **EL ARRENDATARIO** no podrá destinar el (los) inmueble(s) a otro fin distinto al convenido.
3. Velar por la adecuada conservación del (de los) inmueble(s) objeto del arrendamiento; En consecuencia corresponderá a **EL ARRENDATARIO** realizar las reparaciones locativas y

10

6
Rosa Cecilia Acosta Rivera
Notaria Tenencia
Enviado

- en general las correspondientes a todos aquellos deterioros que se produzcan por su culpa en el (los) bien(es) arrendado(s).
4. Restituir el (los) inmueble(s) arrendado(s) a la terminación del contrato. Para este efecto **EL ARRENDATARIO** deberá desocupar enteramente el (los) inmueble(s), ponerlos a disposición de **EL ARRENDADOR** y entregarle las llaves correspondientes. La restitución deberá hacerse en el mismo buen estado en que se verificó la entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del (de los) inmueble(s). **EL ARRENDATARIO** expresamente renuncia al requerimiento para la restitución del (de los) inmueble(s) a la terminación del contrato.
 5. Pagar las cuotas ordinarias de administración que se causen en el Centro Comercial **LA SABANA CENTRO COMERCIAL** – Propiedad Horizontal; Las cuotas extraordinarias se cancelarán así: Las que fije la copropiedad para financiar o promover ferias, exposiciones, semanas de descuentos, aniversarios, mantenimiento, etc.; para engalanar la copropiedad con arreglos y decoraciones temporales (corto plazo), serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDADOR**, las deberá cubrir, cuando se trate de cuotas establecidas para realizar obras perdurables como la reforma de fachadas de la copropiedad, adquisición de esculturas, construcción de un parque infantil, ampliación de parqueaderos, etc.. En el evento en que las partes discrepen sobre a quién le corresponde pagar una cuota extraordinaria, dirimirán la controversia nombrando de común acuerdo un árbitro especializado en la materia, quien decidirá en conciencia.
 6. Pagar el valor correspondiente a las tarifas por las prestación de los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado, aseo, y teléfonos; impuestos de industria y comercio e impuesto al valor agregado (IVA) con el que eventualmente se llegare a gravar la operación de arrendamiento; Gastos de publicidad y propaganda; gastos de reposición de bombillas o tubos de iluminación y los demás gastos inherentes a la tenencia del inmueble. **EL ARRENDATARIO** se obliga al momento de la restitución de los locales los correspondientes recibos de pago debidamente cancelados.
 7. Permitir en cualquier tiempo a **EL ARRENDADOR**, al propietario o a las personas que ellos autoricen, visitar el (los) inmueble(s) para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos, quienes deberán ejercer esta facultad en forma tal que cause la menor perturbación a **EL ARRENDATARIO**.
 8. Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial **LA SABANA CENTRO COMERCIAL**.
 9. Pagar el mayor valor de la tasa de seguro de incendio del Edificio, cuando esta sea modificada por causa de las mercancías depositadas en el local o por la destinación que los arrendatarios vayan a dar al inmueble.
 10. Acatar y asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades administrativas, de policía o higiene en relación con el (los) inmueble(s) arrendado(s).
 11. Reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** el valor de los servicios públicos domiciliarios que quedaren pendientes de pago al verificarse la restitución del (de los) inmueble(s).
 12. Abrir al público el almacén que funcionará en el (los) inmueble(s) objeto de arrendamiento, en los horarios previstos en la reglamentación que se adopte en el Reglamento de Propiedad Horizontal o los que sean definidos por la asamblea de copropietarios..
 13. En caso de mora en el pago de cualquier suma de dinero a que estuviere obligado, **EL ARRENDATARIO** se obliga a favor de **EL ARRENDADOR**, a reconocer y pagar intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida por la ley para los negocios mercantiles; Estos intereses se causarán desde la fecha en que tales sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su solución definitiva.
 14. Aceptar y dar cumplimiento al manual de vitrinismo y funcionamiento que se hace parte del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO: Cuando como consecuencia de haber dejado de realizar las labores de conservación y reparación necesarias para la preservación del (de los) inmueble(s) objeto de arrendamiento, se produjere deterioro en el (los) mismo(s), **EL ARRENDATARIO** deberá cancelar a **EL ARRENDADOR** una indemnización por el valor de los daños generados y los perjuicios causados por su omisión, previo peritazgo realizado por un perito adscrito a la Lonja de Propiedad Raiz de Villavicencio, a solicitud de **EL ARRENDADOR**. Los costos del peritaje serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**. El dictamen es de obligatoria aceptación por ambas partes.

[Handwritten signature]

Marta Cecilia Alvarez Rivera
Notario Titular
Enviado

DECIMA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO, en razón del contrato de arrendamiento le estará prohibido:

1. Subarrendar total o parcialmente (los bienes) arrendados.
2. Cambiar total o parcialmente la destinación del (de los) inmueble(s) prevista en el presente contrato.
3. Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparán el (los) inmueble(s).

DECIMA PRIMERA: EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO: El contrato de arrendamiento expira por las siguientes causales:

- A. Por las generales contempladas en la ley civil y comercial, y
- B. En los siguientes casos especiales:
 1. Por el hecho del vencimiento del término pactado para su duración;
 2. Por la simple demora o retardo, por parte de **EL ARRENDATARIO**, en el pago de una cualquiera de las mensualidades, o cánones de arrendamiento, o cuotas de administración;
 3. En el caso de violación en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractualmente fijadas en el presente contrato, a cargo de **EL ARRENDATARIO**;
 4. En caso de violación de alguna o algunas de las normas reguladoras del Régimen de Propiedad Horizontal contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial **LA SABANA CENTRO COMERCIAL - Propiedad Horizontal**.

Al incurrirse en una cualquiera, o en varias de las conductas previstas en el presente artículo, **EL ARRENDADOR** tendrá derecho a dar por terminado el contrato y a pedir la inmediata restitución de los inmuebles.

DECIMA SEGUNDA: REPARACIONES. Las reparaciones locativas que requiera el local comercial durante la vigencia del contrato de arrendamiento serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, y las reparaciones necesarias de los inmuebles corresponderán a **EL ARRENDADOR**, salvo que obedezcan a dolo o culpa grave de **EL ARRENDATARIO**.

DECIMA TERCERA: MEJORAS. **EL ARRENDATARIO** podrá introducir mejoras en el local comercial para su adecuada utilización previa aceptación por escrito por parte de **EL ARRENDADOR**. Se entiende que dentro de dichas mejoras, **EL ARRENDATARIO** podrá realizar todas las obras civiles y de ingeniería necesarias para adecuar los inmuebles a sus necesidades, todo bajo su exclusiva responsabilidad y cargo. A la finalización del contrato, **EL ARRENDATARIO** las podrá retirar salvo que estas causen un detrimento al inmueble. Las mejoras no retiradas quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR** sin que exista la obligación de reconocerlas en dinero al **ARRENDATARIO**.

DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Adicional a las causales previstas en la ley, la simple demora o retardo por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las mensualidades del arrendamiento, del pago de la cuota de administración, la demora en el cumplimiento o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que la Ley y el contrato de arrendamiento que se promete le impongan, **LA VIOLACION DE CUALQUIERA DE LAS NORMAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL Centro Comercial LA SABANA CENTRO COMERCIAL** de las normas de funcionamiento interno de la copropiedad, dará derecho a **EL ARRENDADOR** a dar por terminado el contrato y pedir la inmediata restitución del inmueble sin que esté obligado a probar el motivo de la terminación, pues bastará su mera afirmación, que sin embargo podrá ser desvirtuada con las pruebas pertinentes, dentro del término respectivo, por parte de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** de conforme ley podrá retirar las mejoras realizadas, salvo que con dicho retiro se cause un detrimento al bien. Para efectos de dar lugar a la restitución del bien, se

11

8
Cecilia Arevalo Rivero
Notaria Teresita
Envigado

levantará un acta que contenga las condiciones de restitución del inmueble, la cual deberá contener la firma de **EL ARRENDADOR**.

DECIMA QUINTA: CESIÓN. **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder el contrato de arrendamiento a menos que sea autorizado por escrito por **EL ARRENDADOR**, el cual sí podrá ceder el contrato. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** durante la ejecución del contrato de arrendamiento no podrá subarrendar parcial o totalmente el inmueble objeto del mencionado contrato.

DECIMA SÉXTA: COSTOS. El pago de los servicios públicos del local y el impuesto de industria y comercio del almacén y otros que se puedan generar por la actividad mercantil del **ARRENDATARIO**, causados durante la vigencia del contrato de arrendamiento, serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**. Por su parte, **EL ARRENDADOR** será responsable de los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre los inmuebles, tales como Impuesto Predial y Valorización.

PARAGRAFO: Si por culpa de **EL ARRENDATARIO** fuere suspendida la prestación de los servicios de energía, agua, teléfonos etc., ésta se compromete y obliga a pagar las cuentas correspondientes y obtener la reinstalación o reconexión.

DECIMA SEPTIMA: INSPECCIÓN DEL BIEN. **EL ARRENDATARIO** permitirá en cualquier tiempo las visitas que **EL ARRENDADOR** o sus dependientes tengan que realizar para constatar el estado y conservación del inmueble arrendado. Dichas visitas deberán efectuarse previa comunicación a **EL ARRENDATARIO** en días y horas laborables.

DECIMA OCTAVA: GASTOS LEGALES. Los gastos legales ocasionados con el impuesto de timbre de conformidad con el decreto 2649 del 29 de diciembre de 1998, en caso de que este se genere, serán cancelados por partes iguales por **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**.

DECIMA NOVENA: SEGUROS: **EL ARRENDATARIO** a partir de la suscripción del presente contrato se obliga a tomar a favor de **EL PROMITENTE ARRENDADOR** un seguro con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, que cubra el cumplimiento de sus obligaciones como **ARRENDATARIO**, tanto por concepto de cánones de arrendamiento como por cuotas de administración. El pago de prima será a cargo de **EL ARRENDATARIO**. Así las cosas, **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener vigente dicha póliza de seguros durante todo el término de duración del contrato o para la vigencia del respectivo amparo. El incumplimiento de esta obligación será causal para dar por terminado el contrato de manera inmediata. **EL ARRENDATARIO** deberá enviar a **EXITO** la póliza anteriormente citada, a más tardar quince (15) días después de la firma del presente contrato. Para cada año que se continúe ejecutando este contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar el paz y salvo por el pago de la póliza y los reajustes necesarios a las pólizas correspondientes, a más tardar quince días (15) después del vencimiento de las mismas, sin que para ello se requiera solicitud alguna por parte de **EXITO**.

VIGÉSIMA: CLÁUSULA PENAL. Si no se efectúa la apertura del local dentro de los primeros cinco días o se presenta un incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato o del contrato prometido, dará derecho a **EL ARRENDADOR**, para exigir inmediatamente a título de pena, una pena equivalente al importe de seis (6) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento que se trate, renunciando las partes recíprocamente a toda clase de requerimientos para constituirse en mora y para el efecto el presente contrato presta mérito ejecutivo. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal. Dicha pena se causará

*Edo. Gedlio Azevedo Rivera
Notario Tercera
de Envigado*

tantas veces como sean las violaciones del presente contrato. La presente cláusula es de carácter sancionatorio, por lo tanto la estipulación o pago de esta pena no afecta el derecho de la parte cumplida para reclamar los demás perjuicios que del incumplimiento de la otra parte se deriven, o para reclamar el cumplimiento forzoso de las obligaciones derivadas ya sea del presente acuerdo, o del contrato prometido o su terminación por incumplimiento.

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

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO renuncia al derecho de que se le requiera judicial o privadamente, para dar por terminado el contrato de arrendamiento, para su constitución en mora y para pedir la restitución inmediata del inmueble arrendado. Renuncia igualmente al derecho de oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución de que trata el ART. 2035 del Código Civil.

VIGESIMA SEGUNDA: DERECHO DE RETENCIÓN. El ARRENDATARIO renuncia de antemano a cualquier derecho de retención que se pueda derivar en razón a la ejecución del contrato prometido de conformidad con lo previsto las normas legales. Igualmente renuncia a efectuar retenciones de cánones, a exigir indemnizaciones o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras integradas a los inmuebles sin consentimiento expreso de EL ARRENDADOR; a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "good will" a la terminación del contrato de arrendamiento.

VIGESIMA TERCERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD: Durante la vigencia del contrato de arrendamiento EL ARRENDADOR no será responsable por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir al local arrendado sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a EL ARRENDATARIO. De la misma manera no será responsable por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en los locales.

VIGESIMA CUARTA: CLAUSULA COMPROMISORIA. Salvo el cobro de la cláusula penal y de las multas consagradas anteriormente, las controversias surgidas entre las partes por razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de este contrato, que no pudiere dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por tres (3) árbitros nombrados de común acuerdo por las partes, escogidos de las listas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En caso de no ser posible tal acuerdo entre las partes, el Centro realizará la designación, por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia, además, el fallo será en Derecho. El lugar de presentación de la solicitud de instalación, así como, el funcionamiento del Tribunal será en las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

VIGESIMA QUINTA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES. Para todos los efectos de este contrato, cualquier aviso o notificación entre las partes para que tenga validez se enviará a las siguientes direcciones:

EL ARRENDATARIO: Centro Comercial Marandúa Local 242 Villavicencio.

EL ARRENDADOR: Carrera 48 No. 32B-Sur-139 de Envigado tel. 339-65-40

AUTORIZACION: EL ARRENDATARIO autoriza a el Arrendador y/o a las entidades, aseguradoras, afianzadoras y personas naturales que este utilice para la cobranza de saldos en mora de cargo de EL ARRENDATARIO para consultar y reportar ante Procrédito, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y/o Bogotá, Datacrédito, Covinoc, Cifin y otras entidades

12

10

Marta Cecilia Acevedo Rivera
Notaria Tercera
Envigado

similares, la información sobre el manejo del crédito otorgado o que se nos otorgue en el futuro, sobre los saldos que resultasen por canon, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, multas o sanciones, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato que estuviesen a nuestro cargo y no hubieren sido cancelados oportunamente.

Las partes manifiestan que en este escrito se ha recogido su verdadera intención, y en señal de aceptación, lo firma en dos ejemplares del mismo contenido y valor, el día 20 del mes de octubre del año 2.006, previo reconocimiento de contenido y firma ante Notario Público.

EL ARRENDADOR
ALMACENES EXITO S.A.

JORGE MEJIA LOPEZ
CC. No. 70.813.786 de Medellín
Representante Legal

COMO NOTARIA(O) TERCERA(O) DE CIRCULO DE ENVIGADO
DOY FE:

En que la firma puesta en el anterior documento corresponde a:
Jorge Mejia Lopez
CC. No. 70.813.786

Porque fue confrontada con la que tiene registrada en esta Notaria con el respectivo documento de identificación.

Fecha, 26 FEB. 2007

EL ARRENDATARIO
KEOPS Y SHOPPING TENNIS.

OSCAR GAITAN RODRIGUEZ
CC. No. 86.039.988 de Villavicencio
Representante Legal.

03E
NOTARIA
TERCERA
ENVIGADO
Marta Cecilia Acevedo Rivera

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION

A 02 NOV. 2006 comparecieron ante mí YOLIMA ZORAYA ROMERO MEDRANO, NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO OSCAR GAITAN RODRIGUEZ quien se identifico con C.C. No. 86.039.988.

DE VIBO y manifestaron que el presente documento es cierto en todas sus partes y que la firma fue puesta de su propia letra y es la misma que acostumbra para suscribir sus peticiones y privados. En constancia firmo.

EL COMPARECIDO



Villavicencio, 20 de Noviembre de 2006

VIENE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO:

DPY-07763

ENTRE

**OSCAR GAITAN RODRIGUEZ
C.C. 86.039.988**

(ARRENDATARIO)

Y

**JORGE MEJIA LOPEZ
C.C. 8. 313.786
REPRESENTANTE LEGAL
ALMACENES ÉXITO S.A.
NIT.890.900.608-9**

(PROPIETARIO- ARRENDADOR)

DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 7 45-185 LOCAL 145 LA SABANA CENTRO COMERCIAL.

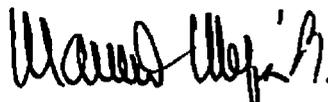
Yo, **Jorge Mejía López** mayor de edad identificado como aparezco al pie de mi firma, actuando en Representación Legal de la Sociedad denominada **ALMACENES ÉXITO S.A.** cedo a partir del uno de Diciembre de 2006 las obligaciones y derechos que anteceden en calidad de Arrendador del inmueble objeto del presente contrato a **CONINSA RAMON H. S.A.**, representada en este acto por **Mauricio Mejía Botero**, mayor de edad identificado como aparece al pie de su firma, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en la Calle 33A 72-98 de la Ciudad de Medellín.

A partir de esta fecha continuaré obrando solo en representación de Propietario del bien inmueble y los Arrendatarios deberán continuar entendiéndose con todo lo relacionado al contrato de arrendamiento con el nuevo Arrendador.

Para constancia se firma por el Cesionario y el Cedente en Medellín, el uno de Diciembre de 2006 y se deja constancia que el Cedente le notificará al Arrendatario por escrito de la cesión del contrato de Arrendamiento.



**EL ARRENDADOR CEDENTE
ALMACENES ÉXITO S.A.
NIT.890.900.608-9
JORGE MEJIA LOPEZ
C.C.**



**EL ARRENDADOR CESIONARIO
CONINSA RAMON H. S.A.
NIT. 890.911.431-1
MAURICIO MEJIA BOTERO
C.C. 70.103.867**

**EL TESTIGO
Cédula No.**



UNIDAD JURIDICA



OTROSI

Viene del contrato de arrendamiento suscrito entre El Arrendador y Propietario ALMACENES EXITO S.A. con Oscar Gaitan Rodríguez Arrendatario, con una vigencia inicial de sesenta (60) meses, contrato celebrado sobre el local número 145 de La Sabana Centro Comercial ubicado en la Calle 7 número 45-185 de la ciudad de Villavicencio.

ALMACENES EXITO S.A. ha cedido todos sus derechos y obligaciones como Arrendador a la sociedad comercial denominada CONINSA RAMÓN H. S. A. sobre este local, lo cual ya fue notificado debidamente al Arrendatario en comunicaciones anteriores.

ANTECEDENTES.

Durante la ejecución del contrato se han presentado diferencias entre las partes respecto a las condiciones contractuales inicialmente establecidas, lo cual ha generado diferentes acuerdos donde se han efectuado concesiones, las cuales han quedado establecidas en unos otrosi anteriores a este documento. Sin embargo, aún persisten algunas divergencias que serán definitivamente subsanadas con el presente acuerdo.

Por otra parte, mediante documento privado del 2 de noviembre de 2007, el señor Mauricio Mejía Botero otorgó poder especial al señor Camilo Uribe García identificado con la cédula 3.438.751 de Envigado, para que represente a Coninsa Ramón H. S.A. como Arrendadora y suscriba el presente acuerdo, todo conforme al poder otorgado por escritura pública número 3398 del 17 de julio de 1999 de la Notaria Doce (12) de Medellín y que esta debidamente registrado tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de la Compañía.

ACUERDO

PRIMERO: Los cánones adeudados por el Arrendatario a Coninsa Ramón H. S.A. como Arrendadora correspondientes a los meses de diciembre de 2006, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2007 por un valor total de \$24.986.500 más IVA para un total de \$27.485.150, serán cancelados por el Arrendatario en dos cuotas mensuales iguales de la siguiente forma:

- La suma de \$13.742.575 (Canon e IVA) será cancelada el día veintinueve de diciembre de 2007.
- La suma de \$13.742.575 (Canon e IVA) será cancelada el día treinta y uno de enero de 2008.

PARÁGRAFO: Para garantizar estos pagos el Arrendatario se obliga aportar dos cheques posfechados a nombre de Coninsa Ramón H. S.A. con sello restrictivo de "páguese a primer beneficiario", cheques que deben enviar a la Carrera 15 N° 95-51 piso 2 Sede Chicó en la ciudad de Bogotá entrega personal o correo certificado para lo cual la Arrendadora nombra como su encargado de manejo a Zenayda Castellanos Heredia.

SEGUNDO: En contraprestación a las obligaciones adquiridas por el Arrendatario en este acuerdo, Coninsa Ramón H. S.A. como Arrendadora, conforme a la autorización otorgada por ALMACENES EXITO S.A. como propietario, se obliga a rebajar el canon de arrendamiento de forma retroactiva a partir del mes diciembre de 2006 a \$35.000 por metro cuadrado, como el local tiene un área de 60,5 metros cuadrados el canon total quedará en \$2.117.500 mensuales, valor que no incluye el IVA, impuesto que será facturado junto con el canon de arrendamiento mensual. El Arrendatario continuará cancelando la cuota de propiedad horizontal a la compañía Administradora del centro comercial.

41 **TERCERO:** El Arrendatario se obliga a continuar cancelando los cánones de
42 arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes.

43 **CUARTO. CONDICIÓN RESOLUTORIA:** En el evento que el Arrendatario incumpla con
44 una o todas las obligaciones aquí acordadas, dará derecho a Coninsa Ramón H. S.A.
45 para devolver el canon de arrendamiento a su valor anterior y cobrar todos los
46 cánones adeudados, intereses, indemnizaciones, así como la penalización
47 contractualmente establecida.

48 **QUINTO:** El canon aquí acordado tendrá una vigencia hasta el primero de noviembre
49 de 2008 fecha en la cual se incrementará conforme a lo acordado en el contrato. Se
50 modifica entonces la fecha de incrementos inicialmente establecida para los primeros
51 de noviembre de cada año.

52 **SEXTO:** Se acuerda entre las partes que al momento de la restitución del inmueble el
53 Arrendatario no le podrá cobrar a la Arrendadora o al Propietario ALMACENES ÉXITO
54 S.A. ningún valor por prima comercial, la cual podrán negociar con terceros siempre y
55 cuando esos terceros sean aprobados por la Arrendadora para ingresar al local como
56 un nuevo Arrendatario.

57 **SÉPTIMO:** La señora Ana Yamile Londoño Alfonso identificada como aparece al pie de
58 su respectiva firma, acepta libre y espontáneamente obligarse dentro del contrato de
59 arrendamiento como la Arrendataria principal y el señor Oscar Gaitan Rodríguez se
60 ratifica en el contrato como Coarrendatario, por lo tanto la señora Londoño Alfonso se
61 compromete a responder solidaria e indivisiblemente por todas las obligaciones
62 durante la vigencia actual del contrato de arrendamiento y durante sus prórrogas o
63 renovaciones.

64 **OCTAVO:** Las demás estipulaciones contractuales continúan con plena vigencia
65 siempre y cuando no vayan en contravía de lo aquí establecido y acordado.

66 **NOVENO:** Este documento presta merito ejecutivo para el cobro de todas las
67 obligaciones en él contenidas y para todos los efectos legales, por lo tanto podrán ser
68 exigidas por vía ejecutiva especialmente el pago del canon de arrendamiento y la
69 sanción por incumplimiento.

70 "Para constancia este documento se firma en dos ejemplares del mismo valor y tenor en
71 Villavicencio el 8 de noviembre de 2007.

72

73 **ARRENDATARIA**
74 ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO
75 C.C. 4024788 NUCO

76

77 **COARRENDATARIO**
78 OSCAR GAITAN RODRÍGUEZ
79 C.C. 86039488/10

80

81 **ARRENDADORA**
82 CÁMILO URIBE GARCÍA
83 CONINSA RAMÓN H. S.A.
84 Apoderado Especial
85 C.C. 3438751

86 **NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO**
87 AUTENTICASE POR CORRESPONDER A
88 LA FIRMA REGISTRADA POR ANA
89 YAMILE LONDOÑO ALFONSO
90 VILLAVICENCIO
91 19 DIC 2007



92 **NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO**
93 AUTENTICASE POR CORRESPONDER A
94 LA FIRMA REGISTRADA POR OSCAR
95 GAITAN RODRÍGUEZ
96 VILLAVICENCIO
97 19 DIC 2007



7

Original 3d

VIENE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO
2009-0609
ENTRE
LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
C.C 40.215.788
JOSE OSCAR GAITAN RODRIGUEZ
C.C. 86.039.988
(ARRENDATARIO Y COARRENDATARIO RESPECTIVAMENTE)

Y
CONINSA RAMÓN H. S.A.
NIT. 890.911431-1
MAURICIO MEJÍA BOTERO
(ARRENDADOR)

DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CL 7 No 45 - 185 LOCAL 145 CENTRO COMERCIAL LA SABANA - VILLAVICENCIO

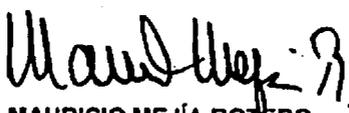
MAURICIO MEJÍA BOTERO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en Representación Legal de la Sociedad denominada **CONINSA RAMÓN H. S.A.** cedo y endoso a partir del primero (1°) de agosto de dos mil nueve (2009) las obligaciones y derechos que anteceden en calidad de Arrendador del inmueble objeto del presente contrato a **ALMACENES EXITO S.A.**, representada en este acto por **JUAN HINESTROSA GALLEGO**, mayor de edad identificado como aparece al pie de su firma, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en la Carrera 48 N° 32B Sur – 139 del municipio de Envigado, Antioquia.

A partir de esta fecha continuara obrando en calidad de Propietario y Arrendador del bien inmueble y los Arrendatarios deberán continuar entendiéndose con todo lo relacionado al contrato de arrendamiento con el nuevo Arrendador.

El estado de cartera al 31 de julio de 2009 y que en adelante será responsabilidad de **EL CESIONARIO** recuperar es:

COMERCIANTE	VALOR ADEUDADO 31 julio de 2009	SALDO ENCARGO FIDUCIARIO	TOTAL ADEUDADO JULIO 31 DE 2009	OBSERVACIONES
LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE JOSE OSCAR GAITAN RODRIGUEZ	0	0	0	PAZ Y SALVO

Para constancia se firma por el Cesionario y el Cedente en Envigado, el 05 de agosto de dos mil nueve (2009) y se deja constancia que el Cedente y el Cesionario notificarán al Arrendatario por escrito de la cesión del contrato de Arrendamiento.


MAURICIO MEJÍA BOTERO
C.C. 70.103.867
EL ARRENDADOR CEDENTE
CONINSA RAMÓN H. S.A.
NIT. 890.911.431-1


JUAN HINESTROSA GALLEGO
C.C. 71.721.283 de Medellín
EL ARRENDADOR CESIONARIO
ALMACENES EXITO S.A.
NIT. 890.900.608-9

1040

OTROSÍ N° 2009-0609-02 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 1 DE 5

3619

**OTROSÍ N°2 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL 145
DEL CENTRO COMERCIAL LA SABANA N°2009-0609-02**

Entre los suscritos a saber, de una parte, **RAFAEL ENRIQUE ESCOBAR YARA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **79.547.619**, y quien obra en su calidad de Apoderado Especial de **ALMACENES EXITO S.A.**, sociedad con domicilio en el Municipio de Envigado, legalmente constituida mediante Escritura Pública N° 2782 del 24 de marzo de 1950 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, identificada con el NIT.890.900.608-9, sociedad que para efectos del presente contrato se llamará **EL ARRENDADOR** y de la otra, **LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE** mayor de edad, vecina de la ciudad de **VILLAVICENCIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **40.215.788** expedida en Villavicencio, obrando en nombre propio, conforme al Certificado de matrícula de persona natural el cual hace parte integrante de este contrato, que para efectos del presente contrato se llamará **EL ARRENDATARIO**, procedemos a celebrar un otrosí al contrato de arrendamiento comercial N° 2009-0609, modificación que se hace en las siguientes cláusulas previo a las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES:

1. Entre las partes ha existido una relación contractual de arrendamiento desde el día veinte (20) de octubre de dos mil seis (2006) para el local 145 hoy (127) el cual forma parte del Centro Comercial La Sabana y/o Viva Villavicencio.
2. Que mediante un otrosí firmado el ocho (08) de noviembre de dos mil siete (2007), se realizó una modificación al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes para el para el local 145 hoy (127) el cual forma parte del Centro Comercial La Sabana y/o Viva Villavicencio.

CLÁUSULAS:

PRIMERA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula primera del contrato de arrendamiento N° 2009-0609, quedará de la siguiente manera:

PRIMERA: OBJETO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce del Local Comercial N° 127 (en adelante "el Local" o "el Inmueble") que formará parte del Centro Comercial Viva® Villavicencio, el cual será construido sobre los lotes de terreno identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria N° 230-100128 y 230-147320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ubicado en la Calle 7ª N° 45-185 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Villavicencio. El Local contará con un área aproximada de sesenta y un metros cuadrados con cinco centímetros (**61.5 m2**) y se describe provisionalmente en el plano anexo. No obstante, las medidas y linderos definitivos del Local, serán aquellos que se incluyan en la escritura pública por medio de la cual se modifique el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO: **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir integral y oportunamente el Reglamento y sus modificaciones, así como las decisiones que adopten las autoridades de la copropiedad, aceptando desde ya que cualquier violación o desconocimiento de los



OTROSÍ N° 2009-0609-02 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 2 DE 5

3619

mismos por parte suya o de sus empleados y dependientes, dará derecho a **EL ARRENDADOR** a dar por terminado el contrato por incumplimiento y exigir la restitución inmediata del Local.

SEGUNDA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula segunda del contrato de arrendamiento N° 2009-0609, quedará de la siguiente manera:

SEGUNDA: DESTINACIÓN: El Local objeto del presente contrato será destinado al funcionamiento y explotación de un establecimiento de comercio que para los efectos de este contrato se clasificará en la categoría **TEXTIL**, de las siguientes características: **COMERCIALIZACIÓN DE VESTUARIO, CALZADO Y ACCESORIOS**, que operará bajo el signo distintivo **BROOKSFIELD** (en adelante "el Establecimiento de Comercio").

PARÁGRAFO: VENTA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: En caso de que **EL ARRENDATARIO** enajene su Establecimiento de Comercio y pretenda ceder al adquirente su posición contractual en el presente contrato, **EL ARRENDADOR** deberá conocer y estudiar previamente las calidades del adquirente y su interés en ocupar el Local en calidad de arrendatario, y decidir si lo aceptan o no como nuevo arrendatario. En caso positivo, **EL ARRENDADOR** así se lo hará saber mediante comunicación escrita en la que le informará las condiciones de plazo y canon en que estaría dispuesto a mantener la relación contractual.

TERCERA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula tercera del contrato de arrendamiento N° 2009-0609, quedará de la siguiente manera:

TERCERA: DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de cinco (5) años, contados a partir del quince (15) de agosto de dos mil trece (2013) y hasta el catorce (14) de agosto de dos mil dieciocho (2018).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si al vencimiento del término de duración del contrato, **EL ARRENDATARIO** tuviere derecho a la renovación del mismo y estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: **EL ARRENDADOR** comunicará por escrito a **EL ARRENDATARIO**, con sesenta (60) días calendario de anticipación al vencimiento del contrato, las nuevas condiciones de plazo, precio y demás, en las cuales **EL ARRENDADOR** estaría dispuesto a mantener la relación contractual. Por su parte, **EL ARRENDATARIO** deberá manifestar por escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** su aceptación o contraoferta a las condiciones propuestas en un plazo máximo de treinta (30) días. El silencio de **EL ARRENDATARIO** será indicativo de aceptación de la propuesta recibida. Las discrepancias entre las Partes serán dirimidas por el procedimiento verbal sumario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que **EL ARRENDADOR** no comunique las condiciones en que estaría dispuesto a renovar el contrato, éste se entenderá renovado con un incremento del canon de arrendamiento correspondiente al IPC certificado por el DANE al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

CUARTA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula cuarta del contrato de arrendamiento N° 2009-0609, quedará de la siguiente manera:



OTROSÍ N° 2009-0609-02 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 3 DE 5

3619

CUARTA. CANON: se establecerá como canon de arrendamiento la suma de dos millones quinientos treinta y cinco mil novecientos veintitrés pesos M/L(\$2.535.923 M/L) sin incluir IVA. Esta suma, se incrementará anualmente, conforme al IPC certificado por el DANE al 31 de diciembre para el año inmediatamente anterior. A partir del catorce (14) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) las partes acordarán el nuevo canon de arrendamiento.

PARAGRAFO PRIMERO: PERÍODO DE GRACIA: El canon de arrendamiento empezará a causarse a partir del día dieciocho (18) de diciembre de dos mil trece (2013) toda vez que **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** un período de gracia, contado a partir del día tres (3) de octubre de dos mil trece (2013) fecha de apertura al público y hasta el diecisiete (17) de diciembre de dos mil trece (2013), y concede un periodo de gracia desde el día quince (15) de agosto de dos mil trece (2013) fecha de entrega del local y hasta el día tres (3) de octubre de dos mil trece (2013) fecha de apertura al público, para que éste último realice las adecuaciones que requiera el Local para poder desarrollar en él sus actividades comerciales.

QUINTA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula sexta del contrato de arrendamiento N° 2009-0609, quedará de la siguiente manera:

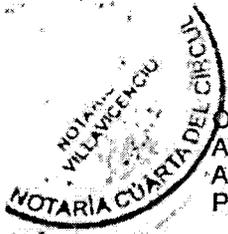
SEXTA. ENTREGA: La entrega del Local se llevará a cabo el día quince (15) de agosto de dos mil trece (2013), conforme al Acta de Entrega que suscribirán **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR**, o quien éste último designe, para tal efecto y que formará parte integrante del presente contrato como Anexo N° 2.

El Inmueble será entregado en las condiciones previstas en el Anexo N° 3.

SEXTA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula séptima del contrato de arrendamiento N° 2009-0609, quedará de la siguiente manera:

SEPTIMA. APERTURA AL PUBLICO: EL ARRENDATARIO se obliga a abrir al público el Establecimiento de Comercio en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de entrega del Local es decir el día tres (03) de octubre de dos mil trece (2013). El incumplimiento de esta obligación, generará a favor de **EL ARRENDADOR** y a cargo de **EL ARRENDATARIO** una multa diaria equivalente a Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV) al momento del incumplimiento, desde la fecha pactada en la presente cláusula para la apertura del Establecimiento de Comercio y hasta la fecha real en que esto ocurra. El retraso en la apertura superior a treinta (30) días se considerará Incumplimiento grave del presente contrato y en consecuencia, **EL ARRENDADOR** podrá optar por el cumplimiento forzado de la obligación de pago de la multa diaria o la terminación del contrato con indemnización de perjuicios, más la penalidad establecida en la cláusula Vigésima siguiente.

SEPTIMA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula décima novena del contrato de arrendamiento N° 2009-0609, quedará de la siguiente manera:



OTROSÍ N° 2009-0609-02 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 4 DE 5

3619

DECIMA NOVENA. SEGUROS: EL ARRENDADOR se obliga a asegurar el Local contra los riesgos de incendio, explosión, terremoto, vandalismo, motín y conmoción civil y actos mal intencionados de terceros, por su valor de reconstrucción y a mantener vigentes dichos seguros por el término de duración del presente contrato de arrendamiento.

Por su parte, **EL ARRENDATARIO** se obliga a constituir y mantener vigentes durante toda la vigencia del Contrato, las siguientes pólizas:

- a) Una póliza de **Responsabilidad Civil Extracontractual**, con el fin de asegurar todos los daños materiales, lesiones personales o perjuicios económicos que se ocasionen a raíz de siniestros sucedidos durante la vigencia del presente contrato y que tengan origen en la posesión, el uso o el mantenimiento del Local; o las actividades comerciales que **EL ARRENDATARIO** desarrolle en el mismo.

El valor asegurado de dicha póliza será de doscientos millones de pesos (200.000.000 M/CTE), sin perjuicio que en el caso de que uno o más siniestros agoten dicho valor, **EL ARRENDATARIO** no se liberará de la obligación de cubrir el excedente no asegurado con su patrimonio, conservando **EL ARRENDADOR** el derecho de ejercer la acción de repetición contra **EL ARRENDATARIO** en caso que resulte necesario, para lo cual este contrato presta mérito ejecutivo.

Esta póliza deberá constituirse de la siguiente manera:

Tomador: **EL ARRENDATARIO**
Asegurado: **EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR**
Beneficiario: Terceros Afectados y **EL ARRENDADOR**

- b) Una póliza de **Daños Materiales** que cubra los contenidos que **EL ARRENDATARIO** tenga dentro del Local y las mejoras locativas que realice al mismo.

El incumplimiento de esta obligación facultará a **EL ARRENDADOR**, para dar por terminado el contrato de manera inmediata, con las consiguientes indemnizaciones a que haya lugar.

OCTAVA. A partir de la fecha del presente otrosí, se incluye la Cláusula Vigésima Sexta al contrato de arrendamiento N° 2009-0609, la cual quedará de la siguiente manera:

VIGÉSIMA SÉXTA: ANEXOS: El presente contrato es suscrito por las partes con los siguientes Anexos:

Anexo N° 1: Certificado de Existencia y Representación Legal de **EL ARRENDATARIO**
Anexo N° 2: Acta de Entrega del Local
Anexo N° 3: Condiciones de entrega del Local.
Anexo N° 4: Pagaré N° 1494 y su carta de instrucciones

NOVENA. Las demás cláusulas y condiciones del contrato de Arrendamiento, conservan toda su validez y vigencia, adicionadas con lo dispuesto en el presente otro sí.



PROSÍ N° 2009-0609-02 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 5 DE 5

3619

Para constancia se firma a los 14 días del mes de Agosto de 2013, en dos ejemplares del mismo tenor y valor.

EL ARRENDADOR
ALMACENES ÉXITO S.A.

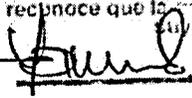
EL ARRENDATARIO
LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE

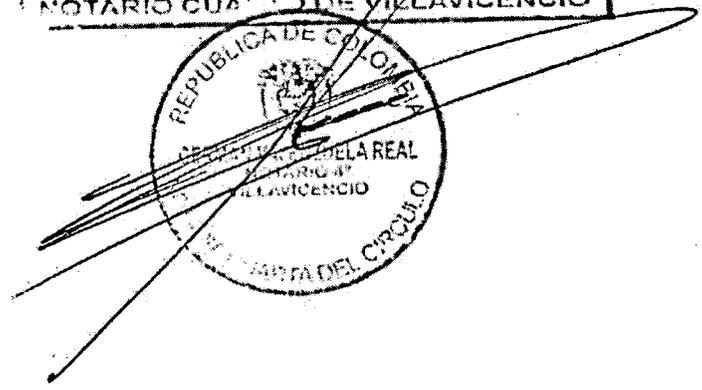
RAFAEL ENRIQUE ESCOBAR YARA
C.C. 79.547.619
Apoderado Especial

LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
C.C. 40.215.788
Representante Legal

NOTARÍA CUARTA DE VILLAVICENCIO - META
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
ANTE EL SUSCRITO NOTARIO DE VILLAVICENCIO

EL DÍA 14 AGO 2013 COMPARECIÓ
Ana Yamile Londoño Alfonso
Identificado con C.C. 40215788
Expedida en VIVO
y declaró que el contenido del anterior documento es
cierto y reconoce que la firma que aquí aparece es
suya.

FIRMA 
NOTARIO CUARTA DE VILLAVICENCIO



2009-0610

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

CANON FIJO

13d

Entre los suscritos a saber: De una parte, **CONINSA RAMÓN H. S. A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, con sucursal en Bogotá cuya apertura fue autorizada por la Junta Directiva de la Compañía, tal como consta en el Acta No. 104 en Registro Mercantil de la misma ciudad del primero de marzo de 1993, inscrita el 29 de julio de 1993 bajo el número 41664 del libro VI y con agencia en la ciudad de Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio de esa misma ciudad con el número 452.169 el 6 de marzo de 2008, con matrículas de Arrendador números M.A.V.U. 0025 S.G.M en la Ciudad de Medellín Antioquia, 1399 del Municipio de Envigado Antioquia, 559 del Municipio de La Estrella Antioquia, 323 del Municipio de Itagüé Antioquia, número 2202 en la ciudad de Bogotá y número IDUC 109-08 en la ciudad de Barranquilla, representada en este acto por **MAURICIO MEJÍA BOTERO**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su firma, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, conforme al contrato de mandato suscrito entre esta y la sociedad **ALMACENES EXITO S.A.**, representada legalmente por **JORGE MEJIA LOPEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su firma, según consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la Cámara de Comercio Aburra Sur, sociedad que para efectos del presente contrato se denominará **EL PROPIETARIO O ALMACENES ÉXITO S.A.** y de la otra, **ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO**, mayor de edad, vecina de Villavicencio, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.215.788 de Villavicencio, quien obra en su calidad de **ARRENDATARIO** y **CARLOS ANDRÉS GARCÍA GUTIÉRREZ**, mayor de edad, vecino de Villavicencio, identificado con la cédula de ciudadanía número 86.058.253 de Villavicencio, quien obra en su calidad de **COARRENDATARIO**, se ha celebrado un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** que se regirá por la Legislación Colombiana y además por las siguientes cláusulas que durante su vigencia y posteriores prórrogas constituirán una ley para las partes, en virtud de la manifestación expresa de su voluntad, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Sobre un inmueble de propiedad de **ALMACENES EXITO S.A.**, por su cuenta y riesgo se adelantó la construcción de un Centro Comercial denominado "**LA SABANA**"

ALMACENES EXITO S.A.



estacionamientos. El centro comercial está constituido por el actual almacén Éxito con concesionarios en plaza de comidas y zona de entretenimiento familiar e infantil, 53 nuevos locales con áreas entre 25 y 144 metros cuadrados, un gran local subancla de 1.460 metros cuadrados y plazoleta de eventos de 1.600 metros cuadrados. No obstante esta descripción, las áreas y espacios podrán sufrir modificaciones en el proceso de montaje. EL ARRENDATARIO acepta la facultad de ALMACENES EXITO S.A. como promotor y ejecutor del proyecto comercial para aprobar la modificación de los diseños iniciales, por razones de tipo técnico o comercial, en todo caso la modificación de los diseños del local objeto del contrato prometido requerirá de su consentimiento. Igualmente, se entenderá como parte integrante del proyecto, y en calidad de Ancla el local donde actualmente funciona el almacén Éxito Villavicencio de propiedad ALMACENES EXITO S.A.

P

1. En la faja de terreno sobrante, localizada en el costado oriental del inmueble, posterior al actual almacén Éxito, ALMACENES EXITO S.A. se reserva el derecho a edificar un proyecto comercial que se entenderá como una segunda etapa del mencionado centro comercial, y que se encuentre compuesto ya sea por locales comerciales, oficinas, hotel, parqueaderos, entre otros, o por el contrario, podrá darle una destinación diferente, ya sea institucional y/o residencial. Los linderos serán claramente identificados en la escritura de reglamento propiedad horizontal del centro comercial. Por lo tanto, EL ARRENDATARIO conoce y acepta esta situación.

P

2. Sobre este inmueble y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Villavicencio, ALMACENES EXITO S.A. afectará mediante escritura pública el inmueble descrito en la consideración primera bajo el Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001; alinderando el lote de terreno privado sobre el que se construye el Centro Comercial.

TERCERA: ALMACENES EXITO S.A. obtuvo licencia de construcción mediante Resolución LC50001-2-05-0292 expedida el día 24 de febrero de 2006 por la Curaduría Urbana Segunda de Villavicencio. Igualmente, en razón de los estudios financieros y de las negociaciones efectuadas el proyecto es viable para su ejecución.

CUARTA: En virtud de lo anterior, las partes concurren a suscribir el presente contrato de arrendamiento comercial sometido a condición suspensiva de la entrega efectiva del inmueble a disposición del ARRENDATARIO, expresado en las siguientes:

41 **CENTRO COMERCIAL**", ubicado en el municipio de Villavicencio, Departamento del
42 Meta, distinguido en sus acceso con el número Calle 7 No. 45-185 de la actual
43 nomenclatura urbana, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Número 230-
44 100128 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, y cuenta
45 con una extensión superficial de SETENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y UN METROS
46 CUADRADOS CON NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS (74.081,90 M²) de área útil,
47 comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Partiendo del mojón M23
48 hasta llegar al mojón M11 en distancia de cinco metros con sesenta y tres centímetros
49 (5,63 mts), lindando con el aislamiento existente con la calle Séptima (7ª) de la ciudad
50 de Villavicencio; del mojón M11 al mojón M24 en distancia de cuatro metros con
51 noventa y siete centímetros (4,97 mts); de este mojón al mojón M25 en distancia de
52 doscientos nueve metros con treinta y siete centímetros (209,37 mts), lindando con el
53 área de cesión B1. Del mojón M25 al mojón M8 en distancia de seis metros con sesenta
54 y cuatro centímetros (6,64 mts); de este mojón al mojón M7 en distancia de seis metros
55 con cincuenta y dos centímetros (6,52 mts); de este mojón al mojón M6 en distancia de
56 once metros cincuenta y tres centímetros (11,53 mts); de este mojón al mojón M5 en
57 distancia de un metro treinta y dos centímetros (1,32 mts); de este mojón al mojón M26
58 en distancia tres metros con cuarenta centímetros (3,40 mts), lindando con la calle
59 séptima (7ª) de la ciudad de Villavicencio. Del mojón M26 al mojón M27 en distancia
60 de ochenta y un metros setenta y cuatro centímetros (81,74 mts), lindando con área de
61 cesión B2. **POR EL ORIENTE:** Partiendo del mojón M27 hasta llegar al mojón M16 en
62 distancia de doscientos setenta y nueve metros con trece centímetros (279,13 mts),
63 lindando con la Urbanización Villa Bolívar. **POR EL SUR:** Partiendo del mojón M16 hasta
64 llegar al mojón M17 en distancia de doscientos treinta y tres metros con treinta y siete
65 centímetros (233,37 mts), lindando con el predio Almaguiva. **POR EL OCCIDENTE:**
66 Partiendo del mojón M17 al mojón M18, en línea quebrada y distancias sucesivas de
67 ciento cincuenta y siete metros con treinta centímetros (157,3 mts) y diez metros con
68 sesenta y seis centímetros (10,66 mts); de este mojón al mojón M19 en distancia de dos
69 metros cuarenta y cinco centímetros (2,45 mts); de este mojón al mojón M20 en
70 distancia de dos metros (2,00 mts); de este mojón al mojón M21 en distancia de un
71 metro sesenta y seis centímetros (1,66 mts); de este mojón al mojón M22 en línea
72 quebrada y en distancias sucesivas de setenta y seis metros con sesenta centímetros
73 (76,60 mts), treinta y dos metros con treinta centímetros (32,30 mts) y tres metros con
74 sesenta y cinco centímetros (3,65 mts); de este mojón al mojón M23, punto de partida,
75 en distancia de dos metros con ochenta y siete centímetros (2,87 mts), lindando con
76 área de cesión A1.

77
78 **SEGUNDA:** De conformidad con los diseños iniciales, el Centro Comercial **LA SABANA**
79 **CENTRO COMERCIAL** se desarrolló en un sólo nivel para actividad comercial y sótano de



1 PARAGRAFO PRIMERO: El inicio del contrato será el primer (1) día calendario del mes de
2 septiembre de 2008, fecha de la entrega material del inmueble.

3
4 PARAGRAFO SEGUNDO: Si al término del vencimiento del plazo de duración del contrato
5 de arrendamiento, EL ARRENDATARIO tuviere derecho a la renovación del contrato y
6 estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: EL ARRENDADOR,
7 comunicará por escrito a EL ARRENDATARIO, con dos (2) meses de anticipación, las
8 nuevas condiciones de plazo, precio y demás modalidades en las cuales estaría
9 dispuesto a mantener la relación contractual. EL ARRENDATARIO deberá manifestar por
10 escrito dirigido a EL ARRENDADOR, su aceptación o contraoferta a las condiciones
11 establecidas por EL ARRENDADOR. El silencio de EL ARRENDATARIO es indicativo de
12 aceptación de las propuestas recibidas. Las discrepancias entre las partes serán
13 dirimidas de conformidad con las normas del procedimiento verbal sumario.

14
15 PARAGRAFO TERCERO: En caso de que EL ARRENDADOR no comunique el plazo de la
16 renovación del contrato se entenderá prorrogado por un término de dos (02) años.

17
18 CUARTA: CANON: Las partes acuerdan como canon de arrendamiento mensual la suma
19 de cuatro millones doscientos treinta y cinco mil pesos M/L (\$4.235.000.00 m/l), cifra que
20 se indexará anualmente conforme al 100% índice general de precios al consumidor (IPC)
21 certificado por el DANE del año calendario inmediatamente anterior. Sin embargo en
22 cualquiera de las fechas de reajuste, EL ARRENDADOR podrá revisar dicho canon para
23 ajustarlo a los valores de mercado. Canon que será cancelado en su totalidad y por
24 ningún motivo en pagos parciales; dicho canon no incluye el IVA gravamen que de
25 acuerdo con la Ley tributaria grava el canon, impuesto que el arrendatario pagará
26 también por cada mes al ARRENDADOR en el monto que se fije por el impuesto a las
27 ventas, pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio
28 del arrendamiento. Si hubiere derecho a la renovación se aplicará lo dispuesto en la
29 cláusula tercera parágrafo segundo de este contrato.

30
31 PARAGRAFO PRIMERO: La cuota de administración que le correspondá al local en la
32 administración de la copropiedad, será por cuenta de EL ARRENDATARIO. Las cuotas
33 extraordinarias se cancelarán así: Las que fije la copropiedad para financiar o
34 promover ferias, exposiciones, semanas de descuentos, aniversarios, mantenimiento,
35 etc.; para engalanar la copropiedad con arreglos y decoraciones temporales (corto
36 plazo), serán de cargo de EL ARRENDATARIO. EL PROPIETARIO deberá cubrir las cuotas
37 extraordinarias cuando se trate de cuotas establecidas para realizar obras perdurables
38 como la reforma de fachadas de la copropiedad, adquisición de esculturas,
39 construcción de un parque infantil, ampliación de parqueaderos, etc. Si EL
40

CONFINANCIA P.R.I.

41 PROPIETARIO se viere obligado a pagar cuotas por concepto de expensas comunes
42 del Centro Comercial, en virtud de la solidaridad establecida en la Ley 675 del 2.001,
43 podrá repetir lo pagado contra EL ARRENDATARIO a través del ARRENDADOR.

44
45 En el evento en que las partes discrepen sobre a quién le corresponde pagar una
46 cuota extraordinaria, EL PROPIETARIO y EL ARRENDATARIO dirimirán la controversia
47 nombrando de común acuerdo un árbitro especializado en la materia, quien decidirá
48 en conciencia.

49
50 PARAGRAFO SEGUNDO: Si para la fecha de entrega del local, el Centro Comercial no
51 tiene la personería jurídica de la administración. Los gastos ocasionados por operación
52 como vigilancia, mantenimiento, aseo, etc., serán facturados directamente por EL
53 PROPIETARIO.

54
55 QUINTA: FORMA DE PAGO. FORMA DE PAGO: EL(LOS) ARRENDATARIOS Y EL(LOS)
56 COARRENDATARIO(S) pagarán el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro
57 de los cinco (5) primeros días del respectivo mes calendario, en cualquier oficina de
58 BANCOLOMBIA, o en las sedes de EL ARRENDADOR (Laureles, Poblado y Centro en
59 Medellín; Chicó en Bogotá) pago que deberá efectuarse solamente en cheque a
60 favor de CONINSA RAMON H. S.A. o en cualquier otro lugar que le sea indicado por
61 EL ARRENDADOR. Si EL ARRENDATARIO desea pagar el canon de arrendamiento a
62 través de BANCOLOMBIA, podrán hacerlo con la factura respectiva hasta el quinto
63 día del mes sin recargo, o hasta el día 30 de mes con recargo que le será facturado al
64 mes siguiente. Igualmente, podrán hacer el pago a través de Internet en la página
65 www.bancolombia.com.co mediante el convenio CONINSA RAMON H. - Medellín o
66 CONINSA RAMON H. - Bogotá, en la categoría arrendamientos o a través de facturonet
67 en la página de www.TODO1.com o de www.grupobancolombia.com.

68
69
70 Cualquier pago que llegasen a efectuar EL(LOS) ARRENDATARIO(S) y EL(LOS)
71 COARRENDATARIO(S) en forma extemporánea o a través de un medio diferente, estará
72 sujeto a verificación y aceptación por parte de EL ARRENDADOR, previa presentación
73 del documento que acredite dicho pago por parte de EL(LOS) ARRENDATARIOS Y
74 EL(LOS) COARRENDATARIO(S). Así mismo, si el pago no lo hacen dentro del término
75 previamente establecido y bajo las condiciones anteriormente enunciadas se
76 entenderá que EL(LOS) ARRENDATARIO(S) Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) han
77 incurrido en mora. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del
78 canon con posterioridad al vencimiento de los cinco (5) primeros días de cada mes,
79 no se entenderá como intención de las partes para modificar el término y/o plazo
80 establecido para el pago. Igualmente, en caso de que el cheque mediante el cual se



29

CAC-100400

1 Si el canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco por una causal
2 imputable al librador, será un pago no válido subsistiendo la obligación y
3 adicionalmente el girador se hará acreedor a la sanción establecida en el artículo
4 731 del Código de Comercio; es decir estará obligado a cancelar el equivalente al
5 veinte por ciento (20%) del valor del título.

6 **SÉXTA: ENTREGA** - Será de cargo de **EL ARRENDATARIO** la realización de las obras de
7 adecuación del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato de arrendamiento.

8 El local comercial será entregado bajo las siguientes condiciones:

9 **Plsos:** Sobrepiso en concreto afinado en toda su área.

10 **Muros:** De fachada Posterior en Mampostería con bloque CT15 y muros laterales en Dry
11 Wall dos caras.

12 **Techos:** EL cielorraso de los locales será en estructura metálica a la vista con teja termo
13 acústica de 7,5 Centímetros de espesor y una placa plana en Steel Deck para la
14 instalación de equipos de aire acondicionado. En todos los casos la placa y/o
15 estructura de cubierta es de propiedad común y comprende desde el nivel inferior de
16 las vigas hasta el nivel superior de la placa o estructura de cubierta.

17 Esta placa o estructura de cubierta no tendrá ningún tipo de acabado o tratamiento
18 adicional al aseo de obra. En algunos locales, se encontrarán tuberías suspendidas de
19 esta placa o estructura, correspondientes a instalaciones eléctricas que alimentan a los
20 demás locales o al sistema de desagües, las cuales por ningún motivo podrán ser
21 removidas o modificadas.

22 **Dintel:** El dintel de vitrina y/o fachada de cada local estará compuesto por una
23 estructura en concreto. Este dintel es un bien común, por lo tanto no podrá ser
24 removido ni modificado.

25 **Instalaciones eléctricas y telefónicas:** Cada local contará con la carga eléctrica que
26 se indica en a tabla de cargas eléctricas, con 220 Voltios y su correspondiente
27 acometida trifásica compuesta de 3 fases, 1 neutro y 1 tierra (a excepción de los
28 locales burbujas quienes tendrán acometida bifásica), un tablero de circuitos
29 sobrepuesto mas un totalizador, del cual se deberán derivar todas las redes y puntos de
30 salida que se requieran para el funcionamiento del local. La construcción de estas
31 instalaciones hasta el tablero serán a cargo de **EL PROPIETARIO**, cumpliendo con todas
32 las normas, materiales y protecciones exigidas por la EMPRESA ELECTRIFICADORA DEL
33 META S.A. E.S.P. De ellas se deberán derivar todas las instalaciones que requiera **EL**
34 **ARRENDATARIO** las cuales serán a su cargo. Por lo tanto **EL ARRENDATARIO** será
35 responsable por los daños o perjuicios que ocasione a otros locales o al Centro
36 Comercial por sobrecargas a la red general; originadas por la instalación de equipos o
37
38
39
40

41 maquinaria que sobrepasen la carga instalada o por defectos en la construcción de
42 dichas instalaciones.

43 En caso de requerirse por parte de **EL ARRENDATARIO** mayor carga eléctrica para el
44 local, se deberá solicitar por parte de éste al proyecto **LA SABANA CENTRO COMERCIAL**
45 y/o al Administrador del Centro Comercial la disponibilidad de contar con esta carga
46 de acuerdo con la capacidad disponible que pueda tener la Subestación Eléctrica del
47 Centro Comercial. Así mismo en caso de ser aprobada la mayor carga eléctrica será
48 por cuenta de **EL ARRENDATARIO** los costos de cambio de red necesario para tal fin
49 cumpliendo previamente con todas las normas técnicas exigidas por la **EMPRESA DE**
50 **ELECTRIFICADORA DEL META S.A. E.S.P.**

51 Los locales se entregan con 2 pares telefónicos debidamente cableados al strip
52 telefónico principal del proyecto, será por cuenta del **EL ARRENDATARIO** los trámites y
53 costos de instalación del servicio por parte de **ESELL S.A. E.S.P.**

54
55 **Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** Se entregará el local con un suministro de agua
56 potable en tubería de media pulgada (1/2"), con su respectivo tapón y un desagüe en
57 tubería de cuatro pulgadas (4") con su respectivo tapón. Los locales tendrán la
58 posibilidad de instalar internamente las redes y aparatos hidrosanitarios que requieran
59 siempre y cuando se realice la aprobación de su localización por parte del proyecto
60 **LA SABANA CENTRO COMERCIAL**. Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** la
61 prolongación de las redes dentro del local. Cada local contará con su propio medidor.

62
63 Las redes hidráulicas y sanitarias que se construyan por **EL ARRENDATARIO** al interior de
64 los locales deberán cumplir con las normas, materiales y especificaciones exigidas por
65 las **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO E.S.P.**

66
67 **Equipos de Aire Acondicionado:** En todos los locales comerciales, se han dispuesto
68 buitrónes y/o pases en placa o muros que llegan a la cubierta, los cuales podrán ser
69 utilizados para la instalación de las diferentes tuberías y acometidas que se requieran
70 para el manejo de los diferentes equipos de aire acondicionado que cada
71 arrendatario quiera instalar en su local comercial. Adicionalmente, en la placa de
72 cubiertas se reservó un área especial para la instalación y anclaje de estos equipos.

73
74
75 **SEPTIMA: APERTURA AL PUBLICO DEL LOCAL-** **EL ARRENDATARIO** se obliga a tener abierto
76 al público y funcionando el local comercial a los dieciséis días calendario del mes de
77 Octubre de 2008, fecha en la cual se comenzará a facturar canon de Arrendamiento,
78 ya que **EL PROPIETARIO** otorgó 45 días de gracia para adecuaciones del inmueble,
79 contados a partir de la fecha de inicio del presente contrato. Es decir, el local deberá
80 encontrarse en plena operación y en ejecución de la destinación que deba dársele.



imagen
nro. Mat.
Nota: III
LA VICA

lo acordado entre las partes, por lo tanto, el local deberá estar limpio, iluminado, de mercancías y con personal suficiente.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR, en razón de la ejecución del contrato de arrendamiento se obliga a:

- 1) Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; En consecuencia, corresponderá a EL ARRENDADOR, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales serán de cargo de EL ARRENDATARIO;
- 2) Liberar al ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce de los bienes arrendados.

NOVENA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO, en razón de la ejecución del contrato de arrendamiento se obliga a:

1. Pagar el canon en la forma estipulada en el presente contrato;
2. Usar el (los) bien(es) arrendado(s), destinándolo(s) exclusivamente al ejercicio de la actividad mercantil descrita en la cláusula segunda del presente contrato. EL ARRENDATARIO no podrá destinar el (los) inmueble(s) a otro fin distinto al convenido.
3. Velar por la adecuada conservación del (de los) inmueble(s) objeto del arrendamiento; en consecuencia corresponderá a EL ARRENDATARIO realizar las reparaciones locativas y en general las correspondientes a todos aquellos deterioros que se produzcan por su culpa en el (los) bien(es) arrendado(s).
4. Restituir el (los) inmueble(s) arrendado(s) a la terminación del contrato. Para este efecto EL ARRENDATARIO deberá desocupar enteramente el (los) inmueble(s), ponerlos a disposición de EL ARRENDADOR y entregarlo mediante la suscripción de un acta destinada para tal fin. La restitución deberá hacerse en el mismo estado en que se verificó la entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del (de los) inmueble(s). EL ARRENDATARIO, expresamente renuncia al requerimiento para la restitución del (de los) inmueble(s) a la terminación del contrato.
5. Pagar las cuotas ordinarias de administración que se causen en LA SABANA CENTRO COMERCIAL – Propiedad Horizontal;
6. Pagar las cuotas extraordinarias que le correspondan de acuerdo al parágrafo primero de la cláusula cuarta.
7. Pagar el valor correspondiente a las tarifas por las prestación de los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado, aseo, gas y teléfonos; impuestos de industria y comercio e impuesto al valor agregado (IVA) con el que eventualmente se llegare a gravar la operación de arrendamiento; EL

CP
CNE
DE
DE
OT
MAY
DE

ARRENDATARIO se obliga a presentar un mes antes de la restitución de los locales los correspondientes recibos de pago debidamente cancelados.

8. Permitir en cualquier tiempo a EL ARRENDADOR, al Propietario o a las personas que ellos autoricen, visitar el (los) inmueble(s) para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos, quienes deberán ejercer esta facultad en forma tal que cause la menor perturbación a EL ARRENDATARIO.

9. Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal de LA SABANA CENTRO COMERCIAL - Propiedad Horizontal.

10. Pagar el mayor valor de la tasa de seguro de incendio del Edificio, cuando esta sea modificada por causa de las mercancías depositadas en el local o por la destinación que los arrendatarios vayan a dar al inmueble.

11. Acañar y asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades administrativas, de policía o higiene en relación con el (los) inmueble(s) arrendado(s).

12. Reconocer y pagar a EL ARRENDADOR el valor de los servicios públicos domiciliarios que quedaren pendientes de pago al verificarse la restitución del (de los) inmueble(s).

13. Abrir al público el local comercial que funcionará en el (los) inmueble(s) objeto de arrendamiento a partir de la fecha prevista en el presente contrato, en los horarios que defina la copropiedad.

14. En caso de mora en el pago de cualquier suma de dinero a que estuviere obligado, EL ARRENDATARIO se obliga a favor de EL ARRENDADOR, a reconocer y pagar intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida por la ley para los negocios mercantiles; Estos intereses se causarán desde la fecha en que tales sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su solución definitiva.

15. Aceptar y dar cumplimiento al manual de vitivinismo que hace parte del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO: Cuando como consecuencia de haber dejado de realizar las labores de conservación y reparación necesarias para la preservación del (de los) inmueble(s) objeto de arrendamiento, se produjere deterioro en el (los) mismo(s), EL ARRENDATARIO deberá cancelar a EL ARRENDADOR una indemnización por el valor de los daños generados y los perjuicios causados por su omisión, previo peritazgo de una persona natural o jurídica especializada y reconocida en el mercado, a solicitud de EL ARRENDADOR. Los costos del peritaje serán de cargo de EL ARRENDATARIO. El dictamen es de obligatoria aceptación por ambas partes.

DECIMA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO, en razón del contrato de arrendamiento le estará prohibido:

1. Subarrendar total o parcialmente el (los) inmuebles arrendados.
2. Cambiar total o parcialmente la destinación del (de los) inmueble(s) prevista en el presente contrato.

DECIMA PRIMERA: TERMINACION POR MUTUO ACUERDO: Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo por escrito, podrán dar por terminado el Contrato de Arrendamiento.

DECIMA SEGUNDA - TERMINACION UNILATERAL: Las partes podrán dar por terminado unilateralmente y sin justa causa el contrato celebrado en cualquier momento, durante su vigencia, prórrogas y renovaciones mediante preaviso por escrito dado con mínimo (6) meses de antelación y el pago de una indemnización de perjuicios equivalente a los canones que faltasen al vencimiento del contrato.

DECIMA TERCERA - TERMINACION CON JUSTA CAUSA: Podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el presente contrato con la simple demora o retardo por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las mensualidades del arrendamiento, del pago de la cuota de administración, la demora en el cumplimiento o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que la Ley y el contrato de arrendamiento le impongan, la violación de cualquiera de las normas de propiedad horizontal de LA SABANA CENTRO COMERCIAL o de las normas de funcionamiento interno de la copropiedad; en este caso dará derecho a EL ARRENDADOR a dar por terminado el contrato y pedir la restitución del inmueble sin que esté obligado a probar el motivo de la terminación, pues bastará su mera afirmación, que sin embargo podrá ser desvirtuada con las pruebas pertinentes, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la terminación del contrato, por parte de EL ARRENDATARIO. Así mismo podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el presente contrato al vencimiento del mismo, sus prórrogas o renovaciones dando aviso a EL ARRENDATARIO con seis (6) meses de anticipación en los casos de demolición, necesidad de ocupar o habitar el inmueble para establecer un negocio sustancialmente diferente al que allí tiene EL ARRENDATARIO, para efectuar reparaciones indispensables. En este caso EL ARRENDATARIO no tendrán derecho a exigir a EL ARRENDADOR indemnización alguna por el hecho de la terminación del contrato de arrendamiento. Igualmente EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento al vencimiento del término inicial o el de sus prórrogas o renovaciones avisando por escrito su intención a EL ARRENDADOR con dos meses de antelación a la fecha del vencimiento.

41 **DECIMA CUARTA: REPARACIONES.** Las reparaciones locativas que requiera el local
42 comercial durante la vigencia del contrato de arrendamiento serán de cargo de EL
43 **ARRENDATARIO**, y las reparaciones necesarias de los inmuebles corresponderán a EL
44 **PROPIETARIO**, salvo que obedezcan a dolo o culpa grave de EL **ARRENDATARIO**.

45 **DECIMA QUINTA: MEJORAS.** EL **ARRENDATARIO** podrá introducir mejoras en el local
46 comercial para su adecuada utilización, siempre que cumplan con el manual de
47 vitrinismo. Se entiende que dentro de dichas mejoras, EL **ARRENDATARIO** podrá realizar
48 todas las obras civiles y de ingeniería necesarias para adecuar los inmuebles a sus
49 necesidades, todo bajo su exclusiva responsabilidad y cargo siempre y cuando no
50 comprometan la estabilidad y estructura del local. A la finalización del contrato, EL
51 **ARRENDATARIO** las podrá retirar salvo que estas causen un detrimento de acuerdo a las
52 condiciones del inmueble entregado. Las mejoras no retiradas quedarán de propiedad
53 de EL **PROPIETARIO**. D

54 **DECIMA SEXTA: CESIÓN.** EL **ARRENDATARIO** no podrá ceder el contrato de
55 arrendamiento a menos que sea autorizado por escrito por EL **ARRENDADOR**, el cual sí
56 podrá ceder el contrato. Igualmente, EL **ARRENDATARIO** durante la ejecución del
57 contrato de arrendamiento no podrá subarrendar parcial o totalmente el inmueble
58 objeto del mencionado contrato.

59 **DECIMA SEPTIMA: COSTOS.** El pago de los servicios públicos del local y el impuesto de
60 industria y comercio del almacén, causados durante la vigencia del contrato de
61 arrendamiento, serán de cargo de EL **ARRENDATARIO**. Por su parte, EL **PROPIETARIO** será
62 responsable de los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre los inmuebles,
63 tales como Impuesto Predial y Valorización. G

64 **PARAGRAFO:** Si por culpa de EL **ARRENDATARIO** fuere suspendida la prestación de los
65 servicios de energía, agua, teléfonos etc. ésta se compromete y obliga a pagar las
66 cuentas correspondientes y obtener la reinstalación o reconexión.

67 **DECIMA OCTAVA: GASTOS LEGALES.** Los gastos e impuestos que se ocasionen por el
68 presente contrato, sus prórrogas y renovaciones, serán cubiertos por EL **ARRENDATARIO**
69 salvo el impuesto de timbre de conformidad con el decreto 2649 del 29 de diciembre de
70 1998; en caso de que este se genere, será pagado por mitades entre EL **ARRENDATARIO**
71 Y EL **PROPIETARIO**. Para verificar el cumplimiento de este pago se enviarán las
72 constancias respectivas por parte del **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** para que le sea
73 reconocido el 50% del valor que le corresponde al **PROPIETARIO**.
74
75
76
77
78
79
80



DECIMA NOVENA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO**

de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato o del contrato prometido, dará derecho a **EL ARRENDADOR**, para exigir inmediatamente a título de pena, una pena equivalente al importe de seis (6) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento que se trate, renunciando las partes recíprocamente a toda clase de requerimientos para constituirse en mora y para el efecto el presente contrato presta mérito ejecutivo. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal. Dicha pena se causará tantas veces como sean las violaciones del presente contrato. La presente cláusula es de carácter sancionatorio, por lo tanto la estipulación o pago de esta pena no afecta el derecho de la parte cumplida para reclamar los demás perjuicios que del incumplimiento de la otra parte se deriven, o para reclamar el cumplimiento forzoso de las obligaciones derivadas ya sea del presente acuerdo, o del contrato prometido o su terminación por incumplimiento.

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

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO renuncia al derecho de que se le requiera judicial o privadamente, para su constitución en mora y para pedir la restitución inmediata del inmueble arrendado cuando hay un incumplimiento del contrato. Renuncia igualmente al derecho de oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución de que trata el ART. 2035 del Código Civil.

VIGESIMA PRIMERA: DERECHO DE RETENCIÓN. **EL ARRENDATARIO** renuncia de antemano a cualquier derecho de retención que se pueda derivar en razón de la ejecución del contrato de conformidad con lo previsto en las normas legales. Igualmente renuncia a efectuar retenciones de cánones, a exigir indemnizaciones o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras integradas a los inmuebles sin consentimiento expreso de **EL ARRENDADOR**; a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "good will" a la terminación del contrato de arrendamiento.

VIGESIMA SEGUNDA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD: Durante la vigencia del contrato de arrendamiento ni **EL PROPIETARIO** ni **EL ARRENDADOR** serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir al local arrendado sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a **EL ARRENDATARIO**. De la misma manera no serán responsable por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en los locales.

LIBRO 5
FOLIO 2

ENCUENTRO
A 4a
DEL



VIGESIMA TERCERA: AUTORIZACION: EL(LOS) ARRENDATARIO(S) Y EL(LOS)

COARRENDATARIO(S) autorizamos a **CONINSA RAMON H. S.A.** y/o a las entidades y personas naturales que **EL ARRENDADOR** utilice para la cobranza de saldos en mora de cargo de **EL(LOS) ARRENDATARIO(S) Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** para reportar ante Procrédito, Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y/o Bogotá, Datacrédito, Covinoc y otras entidades similares, la información sobre el manejo del crédito otorgado o que se nos otorgue en el futuro, sobre los saldos que resultasen por canon, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cuotas de antena parabólica y/o T.V. cable, cláusulas penales, multas o sanciones, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato que estuviesen a nuestro cargo y no hubieren sido cancelados oportunamente.

VIGESIMA CUARTA: BENEFICIARIO DE LOS PAGOS: Las partes contratantes dejan expresa constancia, que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento es el (los) Propietario (s) de (los) inmueble (s) arrendado (s) y en consecuencia la retención en la fuente le será practicada a él mismo, de acuerdo al Artículo 394 del Estatuto Tributario, igualmente la retención del valor agregado IVA.

VIGESIMA QUINTA: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Las partes del presente contrato acuerdan que el contrato de arrendamiento no hace parte del establecimiento de comercio de propiedad de **EL ARRENDATARIO.**

VIGESIMA SEXTA: CONVENIO AMBIENTAL. EL ARRENDATARIO se obliga, e general, a acatar y respetar todas las normas ambientales aplicables a su actividad, y a respetar los lineamientos establecidos en anexo ambiental el cual declara conocer que hace parte del presente contrato.

VIGESIMA SEPTIMA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de este contrato, cualquier aviso o notificación entre las partes para que tenga validez, se enviará a las siguientes direcciones:

EL ARRENDATARIO: CALLE 7 45 - 185 LOCAL 145 VILLAVICENCIO

EL ARRENDADOR: CALLE 33 A 72-98 MEDELLIN/ANTIOQUIA



CAC-100800

Los partes manifiestan que en este escrito se ha recogido su verdadera intención, y en señal de aceptación, lo firma en tres (3) ejemplares del mismo contenido y valor celebrado en páginas documentarias números: CAC-100100, CAC-100200, CAC-100300, CAC-100400, CAC-100500, CAC-100600, CAC-100700, CAC-100800.

El día 1 del mes de septiembre del año 2.008, previo reconocimiento de contenido y firma ante Notario Público.

Mauricio Mejía Botero
EL ARRENDADOR
CONINSA RAMON H. S. A.
NIT. 890.911.431-1
MAURICIO MEJÍA BOTERO
Cedula No. 70.103.867

Ana Yamile Londoño Alfonso
EL ARRENDATARIO
ANA YAMILE LONDOÑO ALFONSO
Cedula No. 40215788

Carlos Andrés García Gutiérrez

EL SOARRENDATARIO
CARLOS ANDRÉS GARCÍA GUTIÉRREZ
Cedula No. 86 055 253 y/o

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION
09 SEP 2008
COMPARECIO ANTE MI, YOLIMA ZORAYA ROMERO MEDRANO, NOTARIA PRINCIPAL DE VILLAVICENCIO, QUIEN SE IDENTIFICO CON C.C. No. 40215788 DE *Uleco* Y MANIFESTARON QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES CIERTO EN TODAS SUS PARTES Y QUE LA FIRMA PUE PUESTA DE SU PUÑO Y LETRA Y ES LA MISMA QUE ACOSTUMBRA PARA CUMPLIR SUS ACTOS PUBLICO Y PRIVADOS. EN CONSTANCIA FIRMA,
Yolima Zoraya Romero Medrano
EL COMPARECIEN



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante la Notaria Cuarta del Circulo de Villavicencio, compareció *Carlos Andres Garcia Gutierrez* con C.C. *8608253* de *Uleco* y declaró que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto Villavicencio, *01 09 2008*
El declarante: *Carlos Andres Garcia Gutierrez*
Diligenció: *Yolima Zoraya Romero Medrano*
Autorizo, el anterior reconocimiento de firma de NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO



CIRCULO 4R

26

4038

OTROSÍ N° 2009-0610-01 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 1 DE 5

3620

**OTROSÍ N°1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL 146 y 147
DEL CENTRO COMERCIAL LA SABANA N°2009-0610-01**

Entre los suscritos a saber, de una parte, **RAFAEL ENRIQUE ESCOBAR YARA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **79.547.619**, y quien obra en su calidad de Apoderado Especial de **ALMACENES EXITO S.A.**, sociedad con domicilio en el Municipio de Envigado, legalmente constituida mediante Escritura Pública N° 2782 del 24 de marzo de 1950 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, identificada con el NIT.890.900.608-9, sociedad que para efectos del presente contrato se llamará **EL ARRENDADOR** y de la otra, **LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE** mayor de edad, vecina de la ciudad de **VILLAVICENCIO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **40.215.788** expedida en Villavicencio, obrando en nombre propio, conforme al Certificado de matrícula de persona natural el cual hace parte integrante de este contrato, que para efectos del presente contrato se llamará **EL ARRENDATARIO**, procedemos a celebrar un otrosí al contrato de arrendamiento comercial N° **2009-0610**, modificación que se hace en las siguientes cláusulas previo a las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES:

1. Entre las partes ha existido una relación contractual de arrendamiento desde el día primero (1) de septiembre de dos mil ocho (2008) para los locales 146 y 147 hoy local (126 A) el cual forma parte del Centro Comercial La Sabana y/o Viva Villavicencio.

CLÁUSULAS:

PRIMERA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula primera del contrato de arrendamiento N° 2009-0610, quedará de la siguiente manera:

PRIMERA: OBJETO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce del Local Comercial N° 126 A (en adelante "el Local" o "el Inmueble") que formará parte del Centro Comercial Viva® Villavicencio, el cual será construido sobre los lotes de terreno identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria N° 230-100128 y 230-147320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ubicado en la Calle 7ª N° 45-185 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Villavicencio. El Local contará con un área aproximada de ciento veintitrés metros cuadrados (123 m2) y se describe provisionalmente en el plano anexo. No obstante, las medidas y linderos definitivos del Local, serán aquellos que se incluyan en la escritura pública por medio de la cual se modifique el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir integral y oportunamente el Reglamento y sus modificaciones, así como las decisiones que adopten las autoridades de la copropiedad, aceptando desde ya que cualquier violación o desconocimiento de los mismos por parte suya o de sus empleados y dependientes, dará derecho a **EL ARRENDADOR** a dar por terminado el contrato por incumplimiento y exigir la restitución inmediata del Local.

RECIBO

OTROSÍ N° 2009-0610-01 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 2 DE 5

3620

SEGUNDA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula segunda del contrato de arrendamiento N° 2009-0610, quedará de la siguiente manera:

SEGUNDA: DESTINACIÓN: El Local objeto del presente contrato será destinado al funcionamiento y explotación de un establecimiento de comercio que para los efectos de este contrato se clasificará en la categoría **TEXTIL**, de las siguientes características: **COMERCIALIZACIÓN DE VESTUARIO, CALZADO Y ACCESORIOS**, que operará bajo el signo distintivo **NAUTICA** (en adelante "el Establecimiento de Comercio").

PARÁGRAFO: VENTA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: En caso de que **EL ARRENDATARIO** enajene su Establecimiento de Comercio y pretenda ceder al adquirente su posición contractual en el presente contrato, **EL ARRENDADOR** deberá conocer y estudiar previamente las calidades del adquirente y su interés en ocupar el Local en calidad de arrendatario, y decidir si lo aceptan o no como nuevo arrendatario. En caso positivo, **EL ARRENDADOR** así se lo hará saber mediante comunicación escrita en la que le informará las condiciones de plazo y canon en que estaría dispuesto a mantener la relación contractual.

TERCERA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula tercera del contrato de arrendamiento N° 2009-0610, quedará de la siguiente manera:

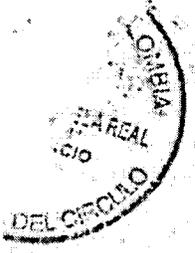
TERCERA: DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de cinco (5) años, contados a partir del quince (15) de agosto de dos mil trece (2013) y hasta el catorce (14) de agosto de dos mil dieciocho (2018).

PARÁGRAFO PRIMERO: Si al vencimiento del término de duración del contrato, **EL ARRENDATARIO** tuviere derecho a la renovación del mismo y estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: **EL ARRENDADOR** comunicará por escrito a **EL ARRENDATARIO**, con sesenta (60) días calendario de anticipación al vencimiento del contrato, las nuevas condiciones de plazo, precio y demás, en las cuales **EL ARRENDADOR** estaría dispuesto a mantener la relación contractual. Por su parte, **EL ARRENDATARIO** deberá manifestar por escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** su aceptación o contraoferta a las condiciones propuestas en un plazo máximo de treinta (30) días. El silencio de **EL ARRENDATARIO** será indicativo de aceptación de la propuesta recibida. Las discrepancias entre las Partes serán dirimidas por el procedimiento verbal sumario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que **EL ARRENDADOR** no comunique las condiciones en que estaría dispuesto a renovar el contrato, éste se entenderá renovado con un incremento del canon de arrendamiento correspondiente al IPC certificado por el DANE al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

CUARTA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula cuarta del contrato de arrendamiento N° 2009-0610, quedará de la siguiente manera:

CUARTA. CANON: se establecerá como canon de arrendamiento la suma de cinco millones setenta y un mil ochocientos cuarenta y seis pesos M/L (\$5.071.846 M/L) sin incluir IVA. Esta suma, se incrementará anualmente, conforme al IPC certificado por el



27



OTROSÍ N° 2009-0610-01 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 3 DE 5

3620

DANE al 31 de diciembre para el año inmediatamente anterior. A partir del primero (01) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) las partes acordarán el nuevo canon de arrendamiento. **EL ARRENDADOR** podrá revisar dicho canon para ajustarlo a los valores del mercado. Canon que será cancelado en su totalidad y por ningún motivo en pagos parciales; dicho canon no incluye el IVA gravamen que de acuerdo a la Ley tributaria grava el canon, impuesto que **EL ARRENDATARIO** pagará también por cada mes a **EL ARRENDADOR**, en el momento que se fije por el impuesto a las ventas, pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento.

PARAGRAFO PRIMERO: PERÍODO DE GRACIA: El canon de arrendamiento empezará a causarse a partir del día tres (3) de octubre de dos mil trece (2013) toda vez que **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** un período de gracia hasta dicha fecha, contado a partir de la fecha de entrega del local, es decir el día quince (15) de agosto de dos mil trece (2013) y hasta el día tres (3) de octubre de dos mil trece (2013), para que éste último realice las adecuaciones que requiera el Local para poder desarrollar en él sus actividades comerciales.

QUINTA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula sexta del contrato de arrendamiento N° 2009-0610, quedará de la siguiente manera:

SEXTA. ENTREGA: La entrega del Local se llevará a cabo el día quince (15) de agosto de dos mil trece (2013), conforme al Acta de Entrega que suscribirán **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR**, o quien éste último designe, para tal efecto y que formará parte integrante del presente contrato como Anexo N° 2.

El Inmueble será entregado en las condiciones previstas en el Anexo N° 3.

SEXTA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula séptima del contrato de arrendamiento N° 2009-0610, quedará de la siguiente manera:

SEPTIMA. APERTURA. EL ARRENDATARIO se obliga a abrir al público el Establecimiento de Comercio en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de entrega del Local es decir el día tres (3) de octubre de dos mil trece (2013). El incumplimiento de esta obligación, generará a favor de **EL ARRENDADOR** y a cargo de **EL ARRENDATARIO** una multa diaria equivalente a Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV) al momento del incumplimiento, desde la fecha pactada en la presente cláusula para la apertura del Establecimiento de Comercio y hasta la fecha real en que esto ocurra. El retraso en la apertura superior a treinta (30) días se considerará Incumplimiento Grave del presente contrato y, en consecuencia, **EL ARRENDADOR** podrá optar por el cumplimiento forzado de la obligación de pago de la multa diaria o la terminación del contrato con indemnización de perjuicios, más la penalidad establecida en la cláusula Vigésima siguiente.

SEPTIMA. A partir de la fecha del presente otrosí, la Cláusula decima novena del contrato de arrendamiento N° 2009-0610, quedará de la siguiente manera:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42

DECIMA NOVENA. SEGUROS: EL ARRENDADOR se obliga a asegurar el Local contra los riesgos de incendio, explosión, terremoto, vandalismo, motín y conmoción civil y actos mal intencionados de terceros, por su valor de reconstrucción y a mantener vigentes dichos seguros por el término de duración del presente contrato de arrendamiento.

Por su parte, **EL ARRENDATARIO** se obliga a constituir y mantener vigentes durante toda la vigencia del Contrato, las siguientes pólizas:

- a) Una póliza de **Responsabilidad Civil Extracontractual**, con el fin de asegurar todos los daños materiales, lesiones personales o perjuicios económicos que se ocasionen a raíz de siniestros sucedidos durante la vigencia del presente contrato y que tengan origen en la posesión, el uso o el mantenimiento del Local; o las actividades comerciales que **EL ARRENDATARIO** desarrolle en el mismo.

El valor asegurado de dicha póliza será de doscientos millones de pesos (200.000.000 M/CTE), sin perjuicio que en el caso de que uno o más siniestros agoten dicho valor, **EL ARRENDATARIO** no se liberará de la obligación de cubrir el excedente no asegurado con su patrimonio, conservando **EL ARRENDADOR** el derecho de ejercer la acción de repetición contra **EL ARRENDATARIO** en caso que resulte necesario, para lo cual este contrato presta merito ejecutivo.

Esta póliza deberá constituirse de la siguiente manera:

Tomador: **EL ARRENDATARIO**
Asegurado: **EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR**
Beneficiario: Terceros Afectados y **EL ARRENDADOR**

- b) Una póliza de **Daños Materiales** que cubra los contenidos que **EL ARRENDATARIO** tenga dentro del Local y las mejoras locativas que realice al mismo.

El incumplimiento de esta obligación facultará a **EL ARRENDADOR**, para dar por terminado el contrato de manera inmediata, con las consiguientes indemnizaciones a que haya lugar.

OCTAVA. A partir de la fecha del presente otrosí, se incluye la Cláusula Vigésima Octava al contrato de arrendamiento N° 2009-0610, la cual quedará de la siguiente manera:

VIGÉSIMA OCTAVA: ANEXOS: El presente contrato es suscrito por las partes con los siguientes Anexos:

- Anexo N° 1: Certificado de Existencia y Representación Legal de **EL ARRENDATARIO**
Anexo N° 2: Acta de Entrega del Local
Anexo N° 3: Condiciones de entrega del Local.
Anexo N° 4: Pagaré N° 1493 y su carta de instrucciones

NOVENA. Las demás cláusulas y condiciones del contrato de Arrendamiento, conservan toda su validez y vigencia, adicionadas con lo dispuesto en el presente otro sí.



OTROSÍ
ARI
CIRC



OTROSI N° 2009-0610-01 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ARRENDADORA: ALMACENES EXITO S.A.
ARRENDATARIA: LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
PÁGINA 5 DE 5

3620

Para constancia se firma a los cuatro (4) días del mes de agosto de 2013, en dos ejemplares del mismo tenor y valor.

EL ARRENDADOR
ALMACENES ÉXITO S.A.

EL ARRENDATARIO
LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE

RAFAEL ENRIQUE ESCOBAR YARA
C.C. 79.547.619
Apoderado Especial

LONDOÑO ALFONSO ANA YAMILE
C.C. 40.215.788
Representante Legal

NOTARÍA CUARTA DE VILLAVICENCIO - META
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
ANTE EL SUSCRITO NOTARIO DE VILLAVICENCIO

EL DÍA 14 AGO 2013 COMPARECIÓ
Ana Yamile Londoño Alfonso
identificado con C.C. 40215788
Expedida en Vivo

y declaró que el contenido del anterior documento es cierto y reconoce que la firma que aquí aparece es suya.

FIRMA

NOTARIO CUARTA DE VILLAVICENCIO

