

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMUEBLE : LOCAL COMERCIAL # (Cl. 10 # 30-30) Medellín.  
PUNTO COMERCIAL PINAR DEL RÍO P.H.

ARRENDADORA :

ARRENDATARIA :

INICIACIÓN : 15 DE MARZO DE 2005

TERMINACIÓN : 14 DE MARZO DE 2006

CANON : MIL PESOS M.L.  
(\$ ,00) por el primer año.

CUOTA DE AD-  
MINISTRACIÓN : \$ 436.000,00 A CARGO DE LA ARRENDATARIA.

AREA : 40,68 METROS CUADRADOS

Entre los suscritos, a saber: , mujer, mayor de edad y vecina de Medellín, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, de nacionalidad colombiana, identificada como aparece al pie de su firma, quien obra en su propio nombre, de una parte, quien en adelante, y para los efectos de este contrato se denominará, LA ARRENDADORA, y , mayor de edad y vecino de Medellín, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, de nacionalidad colombiana, identificado como aparece al pie de su firma, obrando nombre y representación de la sociedad GRAN POLLO, empresa comercial, domiciliada en la ciudad de Medellín, constituida por medio de la escritura # , identificada con el NIT # , de la otra parte, quien en lo sucesivo, y para todos los efectos de este contrato, se llamará LA ARRENDATARIA, hemos celebrado el contrato de arrendamiento de un local comercial, que se regirá por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO. LA ARRENDADORA entrega, a título de arrendamiento, a LA ARRENDATARIA, quien declara haber recibido al mismo título, el siguiente inmueble:

**LOCAL No. DE LA CALLE 10 No. 30-30.** Destinado a usos comerciales. Delimitado por los siguientes linderos: Por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que lo separan de zona común de circulación; por el sureste, con ventanería y puerta de acceso que lo separan de zona común de circulación; por el suroeste, con muro medianero que lo separa del local No. 208 y con muros comunes que lo separan de buitrón; por el Noroeste, con columna, muro común, ventanería y puerta de acceso que lo separan de zona común de circulación; por la parte de abajo, con la losa común que lo separa del primer piso; por la

parte de encima, con la losa común que lo separa del tercer piso. Con una altura libre de 2.30 metros. Comprendido entre los puntos 105 al 119 y 105, punto de partida, de la planta del segundo piso. Plano No. A7-PH. Área privada aproximada 37.68 M2. Área construida 40.68 M2. Identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 001-693117 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El local se entrega con los muebles, enseres y equipos que aparecen en el inventario adjunto, que hace parte de este contrato, firmado por las partes.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Que el inmueble descrito anteriormente, hace parte integrante del “PUNTO COMERCIAL PINAR DEL RIO”, la cual se denominará en adelante PINAR DEL RIO, situado en esta ciudad de Medellín, fracción de El Poblado, distinguido con la dirección calle 10 No. 30-30 de la nomenclatura de Medellín.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El Centro Comercial, del cual hace parte integrante el local objeto del presente contrato de arrendamiento, está sometido al régimen de propiedad horizontal por medio de la escritura # 2.464 de junio 22 de 1996 de la Notaría Veinte (20) del Circulo de Medellín, el cual LA ARRENDATARIA acepta someterse y cumplir con todas sus normas.

**SEGUNDA: TÉRMINO.** La duración de la presente relación tenencial será de DOCE (12) meses, contados a partir del quince (15) de marzo de 2005 y expira el catorce (14) de marzo de 2006.

**PARAGRAFO:** Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado, no obstante lo cual los contratantes podrán prorrogarlo, mediante comunicaciones escritas, enviadas a los domicilios contractuales, por lo menos con un mes, (1), de anticipación a su vencimiento, sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el Art. 518 del C. de Comercio. En caso de no haber manifestación alguna por las partes, llegado el término de su vencimiento, se entenderá prorrogado por períodos de un (1) año

**TERCERA: CANON.** CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA LEGAL, (\$ 464.000,00) por los doce (12) primeros meses que será pagadero dentro de los cinco, (5), primeros días de cada período, en las oficinas de LA ARRENDADORA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cada año, en caso de renovaciones sucesivas, a partir del 1 de febrero, el canon será reajustado en un porcentaje igual al I.P.C. + dos puntos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La cuota de administración y sostenimiento de la copropiedad corren por cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA. Ésta deberá pagar la cuota de administración dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en las oficinas de la administración del centro comercial Pinar del Rio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El pago de los servicios públicos corre por cuenta de LA

ARRENDATARIA, y su no pago, por dos meses consecutivos, prestará mérito ejecutivo para su cobro, y será causal para la terminación del contrato, por mora. Para tal efecto, bastará la declaración juramentada de LA ARRENDADORA sobre el no pago, como prueba de la mora.

PARÁGRAFO CUARTO: La línea telefónica, una vez sea reglamentada la ley, deberá estar garantizada por LA ARRENDATARIA ante E.P.M.

CUARTA: ENTREGA. LA ARRENDATARIA expresamente deja constancia de que ha recibido el local en perfecto estado, que se trata de una construcción reciente, y que no introducirá, sin permiso escrito de LA ARRENDADORA, REFORMAS o MEJORAS, de ninguna naturaleza, y, que en el caso de efectuarlas, omitiendo la autorización escrita, o en exceso de valor o clase de las autorizadas, ellas quedaran de propiedad de LA ARRENDADORA, sin que LA ARRENDATARIA pueda exigir indemnización o prestación alguna por ellas. En consecuencia, LA ARRENDATARIA renuncia al derecho de retención, pudiendo solo retirar lo que no atenté contra la estructura, funcionalidad o estética del local, y sin que su retiro implique deterioro alguno.

PARAGRAFO PRIMERO: LA ARRENDATARIA se obliga a devolver el local a LA ARRENDADORA, junto con los elementos que lo integran, de acuerdo al inventario realizado cuando recibió la propiedad, a la expiración del término pactado, en las mismas condiciones de buen estado y aseo en que lo recibió, y a paz y salvo por todo concepto, especialmente cuentas de servicios, o, de lo contrario, LA ARRENDADORA pagará el valor de los arreglos a la edificación, reposición de elementos que falten y cuentas vencidas, y con ellas, por aceptación expresa de LA ARRENDATARIA, podrá demandar ejecutivamente su pago, bastando para ello la presentación de las facturas canceladas, y la declaración juramentada de que éstos no efectuaron los pagos que debieron haber hecho.

PARAGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia expresa de que LA ARRENDATARIA al momento de tomar el local no pagó prima alguna, y, en consecuencia, al momento de devolverlo a LA ARRENDADORA, no podrá solicitar reembolso alguno por dicho concepto, o similar.

QUINTA: DESTINACIÓN. LA ARRENDATARIA se obliga a destinar el local a usos comerciales, y en todo caso a respetar las normas y disposiciones de las autoridades municipales sobre el debido uso de la propiedad, así como las normas y, especialmente, a acatar las normas del reglamentos de la administración de la copropiedad. Si por cualquier motivo se ordenare el cierre del local, por orden de autoridad, administrativa o judicial, LA ARRENDADORA queda eximida de pago por indemnizaciones o multas, y LA ARRENDATARIA deberá cancelar los cánones por todo el período correspondiente. El local deberá tener excelente presentación al público.

SEXTA: REPARACIONES. LA ARRENDATARIA se obliga a efectuar las reparaciones locativas y todas aquellas que sean necesarias por daños causados por sus dependientes, o por terceros, mientras tengan el uso del local.

SÉPTIMA: SUBARRIENDO Y CESIÓN. LA ARRENDATARIA no podrá ceder ni subarrendar, en todo o en parte, el local sin la autorización escrita de LA ARRENDADORA, y serán solidariamente responsables con el nuevo inquilino, por todas las obligaciones derivadas de este contrato.

OCTAVA: INSPECCIÓN. LA ARRENDATARIA permitirá en cualquier tiempo las visitas que LA ARRENDADORA o sus representantes tengan a bien realizar al local, para constatar el estado y conservación del mismo, u otras circunstancias que sean de su interés. Si hubiere que hacer alguna obra urgente, para la conservación del inmueble, y LA ARRENDATARIA se niega a ello, LA ARRENDADORA está autorizada para ejecutarla y repetir el pago, que en el caso de no ser satisfecho, acarree la mora de LA ARRENDATARIA.

NOVENA: RESTITUCIÓN. LA ARRENDATARIA se compromete a restituir el bien A LA ARRENDADORA, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural debido al uso.

DECIMA: INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones de LA ARRENDATARIA dará derecho a LA ARRENDADORA para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni los requerimientos previstos en la ley, derechos a los cuales renuncia LA ARRENDATARIA por su incumplimiento. LA ARRENDATARIA renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil.

DECIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL. El incumplimiento de las partes o una cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato la constituirá en deudora de una suma equivalente a dos cánones mensuales actuales.

DECIMA SEGUNDA: TIMBRE. Los derechos de timbre, o cualquier otro impuesto, que se origine por la firma de este contrato estarán a cargo de LA ARRENDATARIA.

DECIMA TERCERA: LIBERTAD DE CONTRATACIÓN. Los términos y cláusulas de este contrato fueron adoptados en forma libre, luego del estudio y discusión por las partes, con más de cinco, (5), días de antelación a su firma, excluyéndolo de la forma del contrato de adhesión.

DÉCIMA CUARTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurran entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, serán sometidas a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.

b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

c) El Tribunal decidirá en derecho.

El Tribunal funcionará en Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes en el momento de hacerse necesario el Tribunal de Arbitramento.

Se entiende por parte la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.

DECIMA QUINTA: SEGUROS. LA ARRENDATARIA se obliga a tomar los seguros que requiera la protección del local, y en ningún caso, en el evento de presentarse un siniestro, podrán demandar indemnización de LA ARRENDADORA.

DÉCIMA SEXTA: OPCIÓN DE COMPRA: LA ARRENDATARIA tendrá la opción de compra del local por el término de un año, en la suma de ochenta y dos millones quinientos mil pesos m.l., (\$ 82.500.000,00)

DECIMA SÉPTIMA: RECONOCIMIENTO DE FIRMAS. Para la validez de este contrato, las partes deberán reconocer su contenido y firmas ante Notario.

DECIMA OCTAVA : DOMICILIOS CONTRACTUALES.

ARRENDADORA : Cl. 10 # 30-30, Local # , 2° piso, Tel: , Med.

ARRENDATARIA : Cl. 10 # 30-30, Local # , 2° piso, Tel: , Med.

FIADOR :

DÉCIMA NOVENA: FIADOR. Durante la vigencia de este contrato y sus prorrogas, , mayor de edad y vecino de Medellín, identificado como aparece al pie de su firma, se obliga a responder, en caso de incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA, de las obligaciones emanadas del presente contrato, y en tal calidad firma el mismo.

Para constancia, firmamos en Medellín a los ( ) días del mes de marzo del año dos mil cinco (2005), en dos ejemplares del mismo tenor, para cada una de las partes.

C.C. # de Medellín  
LA ARRENDADORA

Viene del contrato de arrendamiento celebrado entre , como Arrendadora, y Gran Pollo, como Arrendataria.

C.C.  
Gerente  
GRAN POLLO  
NIT #  
LA ARRENDATARIA

C.C. #  
EL FIADOR.

TESTIGO  
C.C. #

TESTIGO  
C.C. #

NOTA. ALBERTO: POR FAVOR ANEXAR PREDIAL DE LA ARRENDATARIA Y DEL FIADOR; CERTIFICADO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE GRAN POLLO, REFERENCIA BANCARIA Y COMERCIAL