CAPACIDAD TECNICA
INFRAESTRUCTURA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE LA BODEGA 5 ENTRE CAVASA Y QUICK AND TASTY (RÁPIDOS Y SABROSOS) DE COLOMBIA S.A

No. 732

En la ciudad de Candelaria, a los veintiún (21) días del mes de enero de dos mil cuatro (2.004), los suscritos CARLOS ALOMÍA DÍAZ, mayor de edad, vecino de Cali, ciudadano Colombiano, portador de la Cédula de Ciudadanía número 16'588.344 expedida en Cali, quien en este documento obra en nombre y representación de la CORPORACIÓN DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A. – CAVASA, NIT. 890.304.219-0 sociedad anónima constituida por escritura pública número 1184 corrida el 30 de mayo de 1.970 en la notaría cuarta del circulo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Palmira, el 16 de febrero de 1979 bajo el Número 03538, varias veces reformados sus estatutos, siendo la última de ellas la contenida en la escritura Pública Número 1036 corrida el 16 de noviembre de 2001 en la notaría 01 del círculo de Candelaria, registrada en la cámara de comercio de Palmira el 27 de noviembre de 2001 bajo el número 732, debidamente autorizado por la Junta Directiva y los Estatutos de la entidad, por una parte que en este documento se denomina EL ARRENDADOR, Y, QUICK AND TASTY (RAPIDOS Y SABROSOS) DE COLOMBIA S.A., NIT 815.004.821-5, sociedad anónima constituida por escritura pública número 25 corrida el 09 de enero de 2004 en la notaría tercer del circulo de Palmira, inscrita en la Cámara de Comercio de Palmira, el 20 de enero de 2004 bajo el Número 2360, cuyo representante legal es el señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES, mayor de edad, ciudadano colombiano, portador de la cédula de ciudadanía número 16.240.435 de Palmira, dirección Calle 30 No. 28 – 63 piso 4 de Palmira, quien para los efectos de este documento se denomina EL ARRENDATARIO, hemos acordado celebrar un contrato de ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA contenido en este documento, contrato que se rige en general por la ley 80 de 1.993 en lo pertinente, las normas contenidas en el Código de Comercio, en lo no estipulado en este, por el Código Civil y la Legislación Complementaria, las costumbres comerciales y en particular por lo estipulado en las siguientes cláusulas. **PRIMERA- OBJETO**: EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO UNA BODEGA en la CENTRAL MAYORISTA DE CAVASA, ubicada en el Municipio de Candelaria, la cual tiene los siguientes linderos generales en mayor extensión: Por el Norte: con los terrenos de John Restrepo, Cavasa, Carnes y Derivados de Occidente y Octavio Gómez. Por el Sur: con terrenos de Onduflex, Estación de Servicio Esso y Glorieta de ingreso a Cavasa. Por el Oriente: Con terrenos de Octavio Gómez, pista de Cavasa y CVC. Por el Occidente con terrenos de Onduflex Ltda. LA BODEGA que se da en ARRENDAMIENTO, está ubicada, dentro de la Central Mayorista, **Bodega distinguida con el número cinco (5)**, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el norte con la vía principal (100 Mts.) frente a la franja de reserva de Cavasa, por el sur con la vía principal (100 Mts.) frente a la bodega 4 de Cavasa, por el oriente (40 Mts.) con el

pasillo de la bodegas 5 y 6 de Cavasa, por el occidente con la vía lateral (40 Mts.). La Bodega que se da en ARRENDAMIENTO tiene un área aproximada de cuatro mil metros cuadrados (4.000 M2), debidamente demarcada, BODEGA que se da en arrendamiento como cuerpo cierto. **PARAGRAFO I:** LA BODEGA que mediante este contrato se da en ARRENDAMIENTO, se entrega con el fin exclusivo de que el ARRENDATARIO lo utilice para las actividades propias de procesamiento, fabricación, comercialización y actividades afines de productos alimenticios, estando totalmente prohibido su uso como vivienda o afines. **PARAGRAFO II:** Teniendo en cuenta el objeto de CAVASA, de la Central Mayorista y el uso que se debe dar a lA BODEGA materia de este contrato, EL ARRENDATARIO se compromete a guardar y cumplir todas las normas mínimas de aseo, higiene y salubridad, tanto en el cuidado y mantenimiento de la BODEGA, como de los bienes y productos que a ella ingresen y que en ella se expendan, así como por parte del personal que emplee en el desarrollo de sus actividades, obligándose a acatar y cumplir las ordenes e instrucciones que en esta materia le imparta el ARRENDADOR. **PARÁGRAFO III.** El arrendatario manifiesta expresamente conocer tanto la BODEGA, sus características, área, ubicación y linderos. **PARÁGRAFO IV.** Las partes reconocen y aceptan que EL ARRENDATARIO esta recibiendo toda la BODEGA CINCO (5), que se encuentra en estado similar a las demás bodegas de Cavasa. El ARRENDATARIO plantea que así no puede ser utilizada como planta de procesamiento de alimentos, por lo tanto, el ARRENDATARIO la convertirá autónomamente en una fabrica de alimentos cumpliendo las normas que establezcan las autoridades competentes, por esto, está autorizado por EL ARRENDADOR para realizar las obras de arquitectura e ingeniería que estime pertinente en los cuatro mil metros cuadrados. **SEGUNDA: VALOR DEL CONTRATO:** El valor del contrato para los primeros diez (10) meses asciende a la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS ($60.000.000,oo), suma que resulta de multiplicar el CANON MENSUAL por los Diez (10) meses calendario del año 2004, plazo que comienza a contarse a partir del 1 de marzo de 2.004. **PARÁGRAFO I:** El canon mensual de arrendamiento asciende a la suma de ($6.000.000,oo). Para la determinación del canon de arrendamiento se tiene en cuenta el área de circulación, área la cual debe respetar el arrendatario y no ocupar con elementos que impidan o dificulten su uso como zona de circulación. El valor del canon mensual de arrendamiento pactado, se estableció teniendo en cuenta los siguientes factores: Tipo de negocio, rendimiento de las sumas entregadas como anticipo, aspectos económicos y sociales de la región y de ocupación, disponibilidad, rentabilidad y administración de la Central Mayorista. **PARAGRAFO II:** El canon de arrendamiento pactado en esta cláusula se incrementará a partir del 2.005, el 1 de enero de cada año en el índice de precios al consumidor nacional de los últimos doce (12) meses. **PARAGRAFO III:** En el canon de arrendamiento pactado en esta cláusula no está incluido el IVA, el ARRENDATARIO debe pagar el valor correspondiente. **TERCERA: CUOTA POR SERVICIOS GENERALES DE ASEO Y VIGILANCIA:** EL ARRENDATARIO se obliga a concurrir al pago de los costos de los servicios generales de aseo (lo cual incluye barrido de las zonas comunes,

recolección y disposición final de desechos) y vigilancia, en la misma forma y conjunta con el canon de arrendamiento, una cuota mensual equivalente a dos millones de pesos ($2.000.000,oo), cuota esta que se incrementará anualmente en el índice de precios al consumidor (IPC), del año inmediatamente anterior. **PARAGRAFO I:** En el valor antes señalado no esta incluido el IVA, en consecuencia, en el evento que según la legislación colombiana este pago deba ser gravado con IVA, el ARRENDATARIO debe pagar dicho impuesto. **PARAGRAFO II:** Con los dineros recibidos por este concepto, CAVASA se compromete a contratar los servicios de vigilancia, aseo general y demás servicios normales que presta CAVASA en la actualidad. **CUARTA. FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el CANON MENSUAL de ARRENDAMIENTO y la cuota de servicios generales, de la siguiente manera: A) Para los primeros diez (10) meses pagará la totalidad del arriendo y la cuota de servicios generales dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del presente contrato a título de anticipo que se causará mes vencido a partir del 1 de marzo de 2.004; B) A partir del año 2.005, se realizará en pagos mensuales en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período mensual. **PARAGRAFO I:** En el evento de mora en el pago de cualquiera de las obligaciones que le correspondan en virtud de este contrato, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar intereses a la máxima tasa de mora, según lo establecido en el artículo 884 del C.Co., modificado por el artículo 111 de la ley 510 de 1.999. Estos intereses los deberá pagar EL ARRENDATARIO con el subsiguiente canon de arrendamiento que cancele, previo el cobro por parte de CAVASA, entendiéndose que los intereses los liquida CAVASA. Estos intereses se causan sobre los valores en mora en el pago, desde la fecha de su vencimiento o causación hasta la del pago efectivo. **PARAGRAFO II:** La mora por tres (3) meses consecutivos, en el pago de cualquiera de las obligaciones que adquiere en virtud de este contrato, en los términos de esta cláusula, dan lugar a la terminación previo el requerimiento de ley por parte de CAVASA. Esto sin perjuicio de su obligación de pagar las sumas que adeude, con los correspondientes intereses de mora. **QUINTA: LUGAR DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES.** Los pagos que EL ARRENDATARIO deba efectuar a CAVASA, en los términos de este contrato, los debe realizar en la oficina de Recaudos de CAVASA, ubicada en las instalaciones de la Administración de CAVASA, Municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, o a través de consignación en cuentas nacionales autorizadas y señaladas por CAVASA para este efecto. **SEXTA: OTROS COSTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO.** Son por cuenta del ARRENDATARIO los siguientes servicios públicos: 1) ENERGÍA, GAS, y TELÉFONOS y en general todos los gastos y costos inherentes y necesarios para la operación, funcionamiento y mantenimiento de la BODEGA arrendada.; 2) En relación con el suministro de agua, CAVASA solo cobrará al arrendatario la proporción de los costos del valor de lo que consuma en energía eléctrica las motobombas que se utilizan para extraer del pozo el agua, los costos en que incurran por este suministro y quedará condicionado a la capacidad técnica instalada de Cavasa. **PARAGRAFO I:** El arrendatario se obliga a

cancelar oportunamente, dentro de las fechas fijadas por la respectiva entidad, los valores que sean de su cargo por concepto de servicios públicos y todos aquellos que a su cargo existan derivados del uso y goce del origen, ejecución o terminación del contrato. El arrendatario queda obligado a presentar los recibos originales o copia auténtica de los mismos cuando el arrendador necesite conocerlos, para lo cual bastará que éste lo solicite por cualquier medio de comunicación. En el evento de mora por parte del ARRENDATARIO en el pago de los servicios públicos que deba cancelar directamente a la Empresa de Servicios Públicos ESP, CAVASA tiene el derecho de solicitar a la ESP el corte del respectivo servicio. CAVASA no acepta compromisos de pago que celebre el ARRENDATARIO con la ESP, en consecuencia no acepta solidaridad en los compromisos de pago que lleguen a suscribirse. **SÉPTIMA. TERMINO DEL CONTRATO:** El término de este contrato es de CINCO (05) años contados a partir del 1 de marzo de 2.004. El término del contrato se prorrogará automáticamente por períodos iguales mientras el CONTRATISTA cumpla con sus obligaciones. **OCTAVA - SUBARRIENDO Y CESIÓN DEL CONTRATO.** El ARRENDATARIO no podrá, sin la autorización expresa del ARRENDADOR, subarrendar o ceder la BODEGA. Pero el arrendador deberá autorizarla cuando el eventual subarrendatario o cesionario acredite que posee la capacidad financiera para pagar tanto el canon de arrendamiento como los demás costos que implique el arrendamiento de la bodega y adicionalmente, que se trate de una persona sin antecedentes financieros negativos o antecedentes judiciales. Cavasa autoriza desde ya la cesión o el subarriendo que EL ARRENDATARIO realice al arrendatario solidario señor NOEL RODRÍGUEZ CUBIDES o cualquier sociedad en la que este tenga participación, esta operará de pleno derecho desde el momento en que EL ARRENDATARIO lo comunique por escrito al ARRENDADOR. **NOVENA - CESION DE DERECHOS**: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y sus garantes a partir de la fecha de la comunicación certificada que a éste sea enviada. **DÉCIMA - LESIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR**: 1.- Para los efectos del cambio de destinación inicial del inmueble, son lesivos de los derechos del arrendador, usar el bien arrendado destinándolo a expendio de bebidas embriagantes, casa para juegos de azar, o casa de lenocinio, expendio de alucinógenos o cualquier sustancia de prohibida tenencia y comercialización, o ingerir habitualmente dentro de la BODEGA cualquiera de las sustancias o bebidas mencionadas, en cuyo evento el arrendador no será responsable ante las autoridades competentes por las sanciones que las contravenciones ameriten, las cuales recaerán exclusivamente sobre el arrendatario y sus dependientes implicados en los actos ilícitos contraventorios. 2.- Son también lesivos de los derechos del ARRENDADOR el no pago oportuno de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO y de las demás obligaciones a su cargo, así como no mantener la BODEGA con los requisitos de higiene y limpieza. 3.- Ocupar las zonas de circulación contiguas a la BODEGA recibida en arrendamiento. 4.- Ceder o subarrendar el bien por fuera de las condiciones establecidas. DÉCIMA **PRIMERA** –

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS Y UBICACIÓN DE EQUIPOS. El arrendatario está obligado a mantener en buen estado las instalaciones eléctricas. Siendo responsabilidad del arrendatario el mantenimiento preventivo de los equipos, máquinas y demás aparatos relacionados con el desarrollo de su negocio. DÉCIMA **SEGUNDA – MEJORAS**: EL ARRENDATARIO podrá ejecutar en el inmueble las mejoras y remodelaciones que considere conveniente las cuales acrecerán al inmueble por adherencia en favor del propietario sin derecho a retención o indemnización en las siguientes condiciones: a.- Si el contrato se da por terminado por parte del arrendatario sin justa causa, b.- A la terminación normal del contrato. **PARAGRAFO:** En caso de que el contrato termine sin justa causa por parte de CAVASA las mejoras no acrecerán al inmueble, y CAVASA reconocerá los perjuicios causados y probados al arrendatario. **DÉCIMA TERCERA - INSPECCIÓN.-** El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **DÉCIMA CUARTA – SEGUROS:** El ARRENDATARIO se obliga a tomar todos los seguros que sean necesarios para proteger a las personas, sus empleados, dependientes y bienes, en especial los seguros de incendio, responsabilidad civil extracontractual y todos aquellos que protejan las personas, su patrimonio vinculado al negocio, tanto de su propiedad, como de terceros, así como aquellos que en forma permanente o esporádicamente se encuentren dentro de las instalaciones del arrendador o en la BODEGA dada en arrendamiento. **PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO** está obligado a cumplir para con sus empleados y dependientes con las normas sobre salud y seguridad social. **DÉCIMA QUINTA: ENTREGA.-** El arrendador se obliga a entregar al arrendatario la BODEGA el 1 de marzo de 2004. **DÉCIMA SEXTA: RESTITUCIÓN:** El arrendatario restituirá el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el estado en que se encuentre con las mejoras realizadas y adjuntando originales de comprobantes de pago de servicios públicos domiciliarios, contribuciones e impuestos relacionados con estos y demás obligaciones ocasionados por el funcionamiento de su negocio y el uso y goce de la bodega hasta la fecha de entrega de la misma. **DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Sin perjuicio de lo pactado en las otras cláusulas del contrato, son causales de terminación del contrato las siguientes: 1) Por parte del ARRENDADOR las siguientes: a) El cambio no autorizado de destinación de inmueble; b) Cualquier acto del arrendatario que entrabe o perturbe de manera grave el funcionamiento de la Central Mayorista. c) La destrucción total de la cosa arrendada. 2) Por parte del ARRENDATARIO la siguiente: a) Comunicación escrita motivada dirigida al ARRENDADOR con tres meses de anticipación. **DÉCIMA OCTAVA - EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDADES:** CAVASA como ARRENDADOR no asume responsabilidad por la perdida o deterioro que sufran las mercancías y demás objetos dentro de la BODEGA dada en arrendamiento, salvo que estas se produzcan por culpa de CAVASA. El arrendatario deberá prevenir este riesgo contratando seguros contra ellos con una compañía de seguros debidamente reconocida en el país o tomando

precauciones que considere válidas para la adecuada protección de sus bienes. Cuando por actos u omisiones del arrendatario no se prevean los riesgos contra cualquier clase de siniestro asegurable, el arrendatario deberá responder frente a terceros de los perjuicios que pueda causar, para lo cual debe cumplir con la contratación de una póliza o caución que garantice la responsabilidad civil frente a terceros. **DÉCIMA NOVENA – CLÁUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento grave por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones que adquiere en virtud de este contrato y que causen un perjuicio grave a CAVASA, EL ARRENDADOR podrá imponerle, mediante resolución motivada y respetando el derecho de defensa del ARRENDATARIO, multas, que en cada oportunidad no podrán exceder de un canon mensual del contrato vigente, para la época de los hechos. Una vez en firme la resolución mediante la cual se imponga la pena, EL ARRENDATARIO debe, en el plazo señalado en la resolución, pagar la pena en la Oficina de Recaudos de CAVASA. **PARAGRAFO:** La pena que se imponga en los términos de esta cláusula es sin perjuicio de los intereses moratorios. **VIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo. EL ARRENDATARIO y sus garantes desde ahora renuncian a los requerimientos judiciales o privados y constitución en mora, para que este documento por si solo cumpla los requisitos de la acción ejecutiva con su sola presentación y la comprobación sumaria del incumplimiento. **PARAGRAFO:** CAVASA se compromete a que previamente a iniciar la acción ejecutiva comunicará mediante carta al ARRENDATARIO el hecho del incumplimiento de sus obligaciones contractuales. **VIGÉSIMA PRIMERA.- GARANTÍA ÚNICA:** EL ARRENDATARIO está en la obligación de constituir a partir del 01 de enero de 2005 y durante la vigencia del contrato y anualmente GARANTÍA ÚNICA equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensual, con el fin de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que emanen de este contrato, imputables o con cargo al arrendatario, que se llegaren a generar y el arrendatario no cancelare oportunamente. **PARAGRAFO:** A la prorroga o renovación del contrato, se debe previamente renovar la garantía única. **VIGÉSIMA SEGUNDA- NOTIFICACIONES Y CORRESPONDENCIA:** Para todos los efectos del presente contrato las notificaciones y correspondencia serán enviadas así: Al arrendador: A la Gerencia General de CAVASA, Municipio de Candelaria. Al arrendatario: A la CALLE 30 No. 28 – 63 piso 4 , Palmira. En caso de cambio de domicilio, este será efectivo a partir de la fecha de notificación escrita con la debida constancia de recibo. **VIGÉSIMA TERCERA.- IMPUESTOS Y DERECHOS.-** Todos los gastos, impuestos y derechos que cause este contrato serán a cargo del ARRENDATARIO. **VIGÉSIMA CUARTA-** CLÁUSULA COMPROMISORIA O SOLUCIÓN **DE CONTROVERSIAS:** Las diferencias que surjan entre las partes como consecuencia de la ejecución, interpretación, terminación o liquidación del presente contrato serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento integrado por el número de árbitros establecidos por la ley según la cuantía, designado por el órgano competente. El (los) árbitro(s) se ajustará en todo a lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

VIGÉSIMA **QUINTA. REGLAMENTOS INTERNOS Y DE OPERACIÓN DE LA CENTRAL MAYORISTA DE CAVASA** Los Reglamentos Internos y de Operación de La Central Mayorista de CAVASA, no serán aplicables al presente contrato por cuanto estos fueron redactados para actividades de comercialización de alimentos crudos y no se compadecen con la naturaleza de fabricación de alimentos. Tampoco serán aplicables los artículos 17 y 18 de la ley 80 de 1993. VIGÉSIMA **SEXTA.** AUTORIZACIÓN REPORTE BANCO DE DATOS: El arrendatario autoriza expresa e irrevocablemente a CAVASA para que obtenga de cualquier fuente, y reporte a cualquier banco de datos, las informaciones y referencias relativas a la persona, los nombres, apellidos y documentos de identificación; al comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes bancarias y en general al cumplimiento de las obligaciones pecuniarias. VIGÉSIMA **SÉPTIMA.- DOMICILIO:** Para todos los efectos legales el domicilio de este contrato es el MUNICIPIO DE CANDELARIA. **VIGÉSIMA OCTAVA**: ARRENDATARIO SOLIDARIO: Para todos los efectos legales es ARRENDATARIO SOLIDARIO el señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.240.435 de Palmira quien responde solidariamente por todas las obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO en este contrato. Reservándose el derecho EL ARRENDADOR de efectuar los cobros y/o iniciar acciones ejecutivas por incumplimiento de las obligaciones emanadas de este contrato contra EL ARRENDATARIO o el ARRENDATARIO SOLIDARIO, según convenga más al ARRENDADOR.

En constancia se firma en dos (2) ejemplares en la ciudad de Candelaria a los veintiún (21) días del mes enero del año dos mil cuatro (2.004).

EL ARRENDADOR,

C.C.

EL ARRENDATARIO,

C.C.

TESTIGO CAVASA,

C.C. 14.968.225 Cali

ARRENDATARIO SOLIDARIO,

C.C. 16240435

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL 2 DE LA BODEGA 4, ENTRE CAVASA Y QUICK AND TASTY (RÁPIDOS Y SABROSOS) DE COLOMBIA S.A

No. 803

En la ciudad de Candelaria, a los veintisiete (27) días del mes de enero de dos mil cinco (2.005), los suscritos CARLOS ALOMÍA DÍAZ, mayor de edad, vecino de Cali, ciudadano Colombiano, portador de la Cédula de Ciudadanía número 16'588.344 expedida en Cali, quien en este documento obra en nombre y representación de la CORPORACIÓN DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A. – CAVASA, NIT. 890.304.219-0 sociedad anónima constituida por escritura pública número 1184 corrida el 30 de mayo de 1.970 en la notaría cuarta del circulo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Palmira, el 16 de febrero de 1979 bajo el Número 03538, varias veces reformados sus estatutos, siendo la última de ellas la contenida en la escritura Pública Número 1036 corrida el 16 de noviembre de 2001 en la notaría 01 del círculo de Candelaria, registrada en la cámara de comercio de Palmira el 27 de noviembre de 2001 bajo el número 732, debidamente autorizado por la Junta Directiva y los Estatutos de la entidad, por una parte que en este documento se denomina EL ARRENDADOR, Y, QUICK AND TASTY (RAPIDOS Y SABROSOS) DE COLOMBIA S.A., NIT 815.004.821-5, sociedad anónima constituida por escritura pública número 25 corrida el 09 de enero de 2004 en la notaría tercera del circulo de Palmira, inscrita en la Cámara de Comercio de Palmira, el 20 de enero de 2004 bajo el Número 2360, cuyo representante legal es el señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES, mayor de edad, ciudadano colombiano, portador de la cédula de ciudadanía número 16.240.435 de Palmira, dirección Calle 30 No. 28 – 63 piso 4 de Palmira, quien para los efectos de este documento se denomina EL ARRENDATARIO, hemos acordado celebrar un contrato de ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 2 DE LA BODEGA 4, contenido en este documento, contrato que se rige en general por la Ley 80 de 1993 en lo pertinente, las normas contenidas en el Código de Comercio, en lo no estipulado en éste, por el Código Cívil y la legislación complementaria, las costumbres comerciales y en particular por lo estipulado en las siguientes cláusula: **PRIMERA. OBJETO**: EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO EL LOCAL 2 DE LA BODEGA No. 4 en la CENTRAL MAYORISTA DE CAVASA, ubicada en el municipio de Candelaria, la cual tiene los siguientes linderos generales en mayor extensión: Por el Norte: con los terrenos de John Restrepo, Cavasa, Carnes y Derivados de Occidente y Octavio Gómez. Por el Sur: con terrenos de Onduflex, Estación de Servicio Esso y Glorieta de ingreso a Cavasa. Por el Oriente: Con terrenos de Octavio Gómez, pista de Cavasa y CVC. Por el Occidente con terrenos de Onduflex Ltda. El Local que se dán en ARRENDAMIENTO, está ubicado, dentro de la Central Mayorista, **distinguido con**

el número dos (2) de la bodega No. 4, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el norte con la vía principal (16.5 Mts.) frente a la bodega 5 de Cavasa, por el sur con la vía principal (16.5 Mts.) frente a la zona de reserva de Cavasa, por el oriente (40.5 Mts.) con el local No. 3 de la bodega 4 de Cavasa, por el occidente (40.5 Mts.) con el local No. 3 de la bodega 4 de Cavasa. El local que se da en ARRENDAMIENTO tiene un área aproximada de seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados (668 M2), debidamente demarcados, local que se da en arrendamiento como cuerpo cierto. **PARAGRAFO I:** El Local que mediante este contrato se da en ARRENDAMIENTO, se entregan con el fin exclusivo de que el ARRENDATARIO lo utilice para las actividades propias de procesamiento, fabricación, comercialización y actividades afines de productos alimenticios o si lo llegase a considerar en cualquier otra actividad comercial e industrial, siempre que no entorpesca el funcionamiento de la Central Mayorista, estando totalmente prohibido su uso como vivienda o afines. **PARAGRAFO II:** Teniendo en cuenta el objeto de CAVASA, de la Central Mayorista y el uso que se debe dar al local materia de este contrato, EL ARRENDATARIO se compromete a guardar y cumplir todas las normas mínimas de aseo, higiene y salubridad, tanto en el cuidado y mantenimiento de los locales, como de los bienes y productos que a ella ingresen y que en ella se expendan, así como por parte del personal que emplee en el desarrollo de sus actividades, obligándose a acatar y cumplir las ordenes e instrucciones que en esta materia le imparta el ARRENDADOR. **PARÁGRAFO III.** El arrendatario manifiesta expresamente conocer tanto los locales, sus características, área, ubicación y linderos. **PARAGRAFO IV**: Las partes reconocen y aceptan que EL ARRENDATARIO está recibiendo el local 2 de la BODEGA CUATRO (04), que se encuentra en estado similar a los demás locales de Cavasa y sin paredes ni puertas frontales. EL ARRENDATARIO plantea que así no pueden ser utilizados como parte integral de la planta de procesamiento de alimentos, por lo tanto, EL ARRENDATARIO lo convertirá autonomamente en parte integral de la Fábrica de alimentos de la bodega 5 o las actividades aquí autorizadas, cumpliendo las normas que establezcan las autoridades competentes, por esto, está autorizado por EL ARRENDADOR para realizar las obras de arquitectura e ingenieria que estime pertinente en el área alquilada. **SEGUNDA: VALOR TOTAL DEL ARRENDAMIENTO:** El valor total del arrendamiento es de ONCE MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL PESOS ($11.913.000) para los once (11) meses calendario del año 2005, contado a partir de febrero 01 de 2005. **PARÁGRAFO I:** El canon mensual de arrendamiento asciende a la suma de un millón ochenta y tres mil pesos mcte. ($1.083.000). Para la determinación del canon de arrendamiento se tiene en cuenta el área de circulación, área la cual debe respetar el arrendatario y no ocupar con elementos que impidan o dificulten su uso como zona de circulación. El valor del canon mensual de arrendamiento pactado, se estableció teniendo en cuenta los siguientes factores:

Anteriores relaciones con el arrendatario, Tipo de negocio, aspectos económicos y sociales de la región y de ocupación, disponibilidad, rentabilidad y administración de la Central Mayorista. **PARAGRAFO II:** El canon de arrendamiento pactado en esta cláusula se incrementará a partir del 01 de enero del año 2.006, cada año en el índice de precios al consumidor nacional de los últimos doce (12) meses. **PARAGRAFO III:** El canon de arrendamiento pactado en esta cláusula, según la legislación colombiana de acuerdo a lo estipulado en la Reforma Tributaria Ley 788 del 27 de diciembre de 2002, debe ser gravado con IVA, cuyo valor debè ser cancelado por el ARRENDATARIO conjuntamente con las demás obligaciones emanadas del presente contrato. **TERCERA: CUOTA POR SERVICIOS GENERALES DE ASEO Y VIGILANCIA:** EL ARRENDATARIO se obliga a concurrir al pago de los costos de los servicios generales de aseo (lo cual incluye barrido de las zonas comunes, recolección y disposición final de desechos) y vigilancia, en la misma forma y conjunta con el canon de arrendamiento, una cuota mensual de TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS PESOS MCTE. ($324.700), para un total durante el año 2005 de Tres millones quinientos setenta y un mil setecientos pesos mcte. ($3.571.700). Cuota esta que se incrementará anualmente en el índice de precios al consumidor (IPC), del año inmediatamente anterior. **PARAGRAFO I:** En el valor antes señalado no esta incluido el IVA, en consecuencia, en el evento que según la legislación colombiana este pago deba ser gravado con IVA, el ARRENDATARIO debe pagar dicho impuesto. **PARAGRAFO II:** Con los dineros recibidos por este concepto, CAVASA se compromete a contratar los servicios de vigilancia, aseo general y demás servicios normales que presta CAVASA en la actualidad. **CUARTA. FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el CANON MENSUAL de ARRENDAMIENTO y la cuota de servicios generales, en pagos mensuales en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período mensual. **PARAGRAFO I:** En el evento de mora en el pago de cualquiera de las obligaciones que le correspondan en virtud de este contrato, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar intereses a la máxima tasa de mora, según lo establecido en el artículo 884 del C.Co., modificado por el artículo 111 de la ley 510 de 1.999. Estos intereses los deberá pagar EL ARRENDATARIO con el subsiguiente canon de arrendamiento que cancele, previo el cobro por parte de CAVASA, entendiéndose que los intereses los liquida CAVASA. Estos intereses se causan sobre los valores en mora en el pago, desde la fecha de su vencimiento o causación hasta la del pago efectivo. **PARAGRAFO II:** La mora por tres (3) meses consecutivos, en el pago de cualquiera de las obligaciones que adquiere en virtud de este contrato, en los términos de esta cláusula, dan lugar a la terminación previo el requerimiento de ley por parte de CAVASA. Esto sin perjuicio de su obligación de pagar las sumas que adeude, con los correspondientes intereses de mora. **QUINTA: LUGAR DE PAGO**

DE LAS OBLIGACIONES. Los pagos que EL ARRENDATARIO deba efectuar a CAVASA, en los términos de este contrato, los debe realizar en la oficina de Recaudos de CAVASA, ubicada en las instalaciones de la Administración de CAVASA, Municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, o a través de consignación en cuentas nacionales autorizadas y señaladas por CAVASA para este efecto. **SEXTA: OTROS COSTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO.** Son por cuenta del ARRENDATARIO los siguientes servicios públicos: 1) ENERGÍA, GAS, y TELÉFONOS y en general todos los gastos y costos inherentes y necesarios para la operación, funcionamiento y mantenimiento de los locales arrendados. El arrendatario se obliga a cancelar oportunamente, dentro de las fechas fijadas por la respectiva entidad, los valores que sean de su cargo por concepto de servicios públicos y todos aquellos que a su cargo existan derivados del uso y goce del origen, ejecución o terminación del contrato. El arrendatario queda obligado a presentar los recibos originales o copia auténtica de los mismos cuando el arrendador necesite conocerlos, para lo cual bastará que éste lo solicite por cualquier medio de comunicación. En el evento de mora por parte del ARRENDATARIO en el pago de los servicios públicos que deba cancelar directamente a la Empresa de Servicios Públicos ESP, CAVASA tiene el derecho de solicitar a la ESP el corte del respectivo servicio. CAVASA no acepta compromisos de pago que celebre el ARRENDATARIO con la ESP, en consecuencia no acepta solidaridad en los compromisos de pago que lleguen a suscribirse. 2) En relación con el suministro de agua y alumbrado de zonas comunes, CAVASA solo cobrará al arrendatario la tarifa establecida en la bodega 6. **SÉPTIMA. TERMINO DEL CONTRATO:** El término de este contrato es de CUATRO (04) años contados a partir del 1 de febrero de 2.005. El término del contrato se prorrogará automáticamente por períodos de cinco (5) años mientras el CONTRATISTA cumpla con sus obligaciones. **PARAGRAFO:** El presente contrato hace parte integral para todos los efectos del contrato No. 732 de fecha 21 de enero de 2004, también suscrito entre las partes. **OCTAVA - SUBARRIENDO Y CESIÓN DEL CONTRATO.** El ARRENDATARIO no podrá, sin la autorización expresa del ARRENDADOR, subarrendar o ceder los locales, pero el arrendador deberá autorizarla cuando el eventual subarrendatario o cesionario acredite que posee la capacidad financiera para pagar tanto el canon de arrendamiento como los demás costos que implique el arrendamiento de los locales y adicionalmente, que se trate de una persona sin antecedentes financieros negativos o antecedentes judiciales. Cavasa autoriza desde ya la cesión o el subarriendo que EL ARRENDATARIO realice al arrendatario solidario señor NOEL RODRÍGUEZ CUBIDES o cualquier sociedad en la que este tenga participación, esta operará de pleno derecho desde el momento en que EL ARRENDATARIO lo comunique por escrito al ARRENDADOR. **NOVENA - CESION DE DERECHOS**: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión

producirá efectos respecto del arrendatario y sus garantes a partir de la fecha de la comunicación certificada que a éste sea enviada. **DÉCIMA - LESIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR**: 1.- Para los efectos del cambio de destinación inicial del inmueble, son lesivos de los derechos del arrendador, usar el bien arrendado destinándolo a expendio de bebidas embriagantes, casa para juegos de azar, o casa de lenocinio, expendio de alucinógenos o cualquier sustancia de prohibida tenencia y comercialización, o ingerir habitualmente dentro de los locales cualquiera de las sustancias o bebidas mencionadas, en cuyo evento el arrendador no será responsable ante las autoridades competentes por las sanciones que las contravenciones ameriten, las cuales recaerán exclusivamente sobre el arrendatario y sus dependientes implicados en los actos ilícitos contraventorios. 2.- Son también lesivos de los derechos del ARRENDADOR el no pago oportuno de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO y de las demás obligaciones a su cargo, así como no mantener los locales con los requisitos de higiene y limpieza. 3.- Ocupar las zonas de circulación contiguas a los locales recibidos en arrendamiento. 4.- Ceder o subarrendar el bien por fuera de las condiciones establecidas. **DÉCIMA PRIMERA – INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS Y UBICACIÓN DE EQUIPOS.** El arrendatario está obligado a mantener en buen estado las instalaciones eléctricas. Siendo responsabilidad del arrendatario el mantenimiento preventivo de los equipos, máquinas y demás aparatos relacionados con el desarrollo de su negocio. **DÉCIMA SEGUNDA – MEJORAS**: EL ARRENDATARIO podrá ejecutar en el inmueble las mejoras y remodelaciones que considere conveniente las cuales acrecerán al inmueble por adherencia en favor del propietario sin derecho a retención o indemnización en las siguientes condiciones: a.- Si el contrato se da por terminado por parte del arrendatario sin justa causa, b.- A la terminación normal del contrato. **PARAGRAFO:** En caso de que el contrato termine sin justa causa por parte de CAVASA las mejoras no acrecerán al inmueble, y CAVASA reconocerá los perjuicios causados y probados al arrendatario. **DÉCIMA TERCERA - INSPECCIÓN.-** El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **DÉCIMA CUARTA – SEGUROS:** El ARRENDATARIO se obliga a tomar todos los seguros que sean necesarios para proteger a las personas, sus empleados, dependientes y bienes, en especial los seguros de incendio, responsabilidad civil extracontractual y todos aquellos que protejan las personas, su patrimonio vinculado al negocio, tanto de su propiedad, como de terceros, así como aquellos que en forma permanente o esporádicamente se encuentren dentro de las instalaciones del arrendador o en los locales dados en arrendamiento. **PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO** está obligado a cumplir para con sus empleados y dependientes con las normas sobre salud

y seguridad social. **DÉCIMA QUINTA: ENTREGA.-** El arrendador se obliga a entregar al arrendatario los locales el 1 de febrero de 2005. **DÉCIMA SEXTA: RESTITUCIÓN:** El arrendatario restituirá el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el estado en que se encuentre con las mejoras realizadas y adjuntando originales de comprobantes de pago de servicios públicos domiciliarios, contribuciones e impuestos relacionados con estos y demás obligaciones ocasionados por el funcionamiento de su negocio y el uso y goce de los locales hasta la fecha de entrega de la misma. **DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN**: Sin perjuicio de lo pactado en las otras cláusulas del contrato, son causales de terminación del contrato las siguientes: 1) Por parte del ARRENDADOR las siguientes: a) El cambio no autorizado de destinación de inmueble; b) Cualquier acto del arrendatario que entrabe o perturbe de manera grave el funcionamiento de la Central Mayorista. c) La destrucción total de la cosa arrendada. 2) Por parte del ARRENDATARIO la siguiente: a) Comunicación escrita motivada dirigida al ARRENDADOR con tres meses de anticipación. **DÉCIMA OCTAVA - EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDADES**: CAVASA como ARRENDADOR no asume responsabilidad por la perdida o deterioro que sufran las mercancías y demás objetos dentro de los locales dados en arrendamiento, salvo que estas se produzcan por culpa de CAVASA. El arrendatario deberá prevenir este riesgo contratando seguros contra ellos con una compañía de seguros debidamente reconocida en el país o tomando precauciones que considere válidas para la adecuada protección de sus bienes. Cuando por actos u omisiones del arrendatario no se prevean los riesgos contra cualquier clase de siniestro asegurable, el arrendatario deberá responder frente a terceros de los perjuicios que pueda causar, para lo cual debe cumplir con la contratación de una póliza o caución que garantice la responsabilidad civil frente a terceros. **DÉCIMA NOVENA – CLÁUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento grave por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones que adquiere en virtud de este contrato y que causen un perjuicio grave a CAVASA, EL ARRENDADOR podrá imponerle, mediante resolución motivada y respetando el derecho de defensa del ARRENDATARIO, multas, que en cada oportunidad no podrán exceder de un canon mensual del contrato vigente, para la época de los hechos. Una vez en firme la resolución mediante la cual se imponga la pena, EL ARRENDATARIO debe, en el plazo señalado en la resolución, pagar la pena en la Oficina de Recaudos de CAVASA. **PARAGRAFO:** La pena que se imponga en los términos de esta cláusula es sin perjuicio de los intereses moratorios. **VIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo. EL ARRENDATARIO y sus garantes desde ahora renuncian a los requerimientos judiciales o privados y constitución en mora, para que este documento por si solo cumpla los requisitos de la acción ejecutiva con su sola presentación y la comprobación sumaria del incumplimiento.

PARAGRAFO: CAVASA se compromete a que previamente a iniciar la acción ejecutiva comunicará mediante carta al ARRENDATARIO el hecho del incumplimiento de sus obligaciones contractuales. **VIGÉSIMA PRIMERA.- GARANTÍA ÚNICA:** EL ARRENDATARIO está en la obligación de constituir a partir del 01 de enero de 2006 y durante la vigencia del contrato y anualmente GARANTÍA ÚNICA equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensual, con el fin de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que emanen de este contrato, imputables o con cargo al arrendatario, que se llegaren a generar y el arrendatario no cancelare oportunamente. **PARAGRAFO:** A la prorroga o renovación del contrato, se debe previamente renovar la garantía única. **VIGÉSIMA SEGUNDA- NOTIFICACIONES Y CORRESPONDENCIA**: Para todos los efectos del presente contrato las notificaciones y correspondencia serán enviadas así: Al arrendador: A la Gerencia General de CAVASA, Municipio de Candelaria. Al arrendatario: A la CALLE 30 No. 28 – 63 piso 4 , Palmira. En caso de cambio de domicilio, este será efectivo a partir de la fecha de notificación escrita con la debida constancia de recibo. **VIGÉSIMA TERCERA.- IMPUESTOS Y DERECHOS.-** Todos los gastos, impuestos y derechos que cause este contrato serán a cargo del ARRENDATARIO. **VIGÉSIMA CUARTA-** CLÁUSULA COMPROMISORIA O SOLUCIÓN **DE CONTROVERSIAS:** Las diferencias que surjan entre las partes como consecuencia de la ejecución, interpretación, terminación o liquidación del presente contrato serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento integrado por el número de árbitros establecidos por la ley según la cuantía, designado por el órgano competente. El (los) árbitro(s) se ajustará en todo a lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali. VIGÉSIMA **QUINTA. REGLAMENTOS INTERNOS Y DE OPERACIÓN DE LA CENTRAL MAYORISTA DE CAVASA** Los Reglamentos Internos y de Operación de La Central Mayorista de CAVASA, no serán aplicables al presente contrato por cuanto estos fueron redactados para actividades de comercialización de alimentos crudos y no se compadecen con la naturaleza de fabricación de alimentos. Tampoco serán aplicables los artículos 17 y 18 de la ley 80 de 1993. **VIGÉSIMA SEXTA. AUTORIZACIÓN REPORTE BANCO DE DATOS**: El arrendatario autoriza expresa e irrevocablemente a CAVASA para que obtenga de cualquier fuente, y reporte a cualquier banco de datos, las informaciones y referencias relativas a la persona, los nombres, apellidos y documentos de identificación; al comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes bancarias y en general al cumplimiento de las obligaciones pecuniarias. VIGÉSIMA **SÉPTIMA.- DOMICILIO:** Para todos los efectos legales el domicilio de este contrato es el MUNICIPIO DE CANDELARIA. **VIGÉSIMA OCTAVA**: ARRENDATARIO SOLIDARIO: Para todos los efectos legales es ARRENDATARIO SOLIDARIO el

señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.240.435 de Palmira quien responde solidariamente por todas las obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO en este contrato. Reservándose el derecho EL ARRENDADOR de efectuar los cobros y/o iniciar acciones ejecutivas por incumplimiento de las obligaciones emanadas de este contrato contra EL ARRENDATARIO o el ARRENDATARIO SOLIDARIO, según convenga más al ARRENDADOR.

En constancia se firma en dos (2) ejemplares en la ciudad de Candelaria a los veintisiete (27) días del mes de enero del año dos mil cinco (2.005).

EL ARRENDADOR,

C.C. 16.588.344

EL ARRENDATARIO,

C.C. NIT 815.004.821-5

TESTIGO CAVASA,

C.C. 14.908.223

ARRENDATARIO SOLIDARIO,

C.C. 16.240.435

772

OTROSI
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 803 SUSCRITO ENTRE CAVASA Y QUICK AND TASTY (RAPIDOS Y SABROSOS) DE COLOMBIA S.A

Entre los suscritos CARLOS ARTURO ALOMIA DIAZ, mayor de edad vecino de Jamundí, identificado con cedula de ciudadanía número 16.588.344 de Cali, quien en este documento obra en nombre y representación de la CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A, CAVASA, NIT 890.304.219 – 0, sociedad anónima constituida por escritura pública número 1184 corrida el 30 de mayo de 1970 en la Notaria cuarta del circuito de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de palmira, el 16 de febrero de 1979 bajo el número 03538, varias veces reformados en los estatutos, debidamente autorizado por la Junta Directiva y los Estatutos de la entidad, por una parte que en este documento se denomina el ARREANDADOR y QUICK AND TASTY (RAPIDOS Y SABROSOS) DE COLOMBIA S.A., NIT 815.004.825-1, sociedad anónima constituida por escritura pública número 25 corrida el 9 de enero de 2004 en la notaria Tercera del Circulo de Palmira, inscrita en la Cámara de Comercio de Palmira el 20 de enero de 2004 bajo el número 360, cuyo representante legal es ELIANA ANDREA RODRIGUEZ EUSSE, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía 29.654.314 de Palmira, quien para efectos de este documento se denominara el ARRENDATARIO, hemos acordamos celebrar OTROSÍ al contrato N° 803 suscrito el 27 de enero de 2005, previa las siguientes consideraciones:

1. CAVASA realizo durante el año 2019, actualizaciones en metrajes en los locales y bodega arrendadas dentro de CAVASA.
2. Que una vez medida la totalidad del local 2 de la bodega 4, arrendado a QUICK AN TASTY (RAPIDOS Y SABROS) DE COLOMBIA S.A., con las adecuaciones realizada por el arrendatario en el segundo piso (mezanine), las partes han evidenciado que la suma del área total, es mayor a la que se encuentra dentro del contrato suscrito el 27 de enero de 2005.
3. Por lo anterior, las partes acuerdan realizar el presente OTROSÍ, realizando los ajustes en los metros cuadrados resultantes de la actualización.

PRIMERA: SE MODIFICA LA **CLAUSULA PRIMERA**. OBJETO. El arrendador da en arrendamiento al arrendatario el local 2 de la bodega 4, en la CENTRAL MAYORISTA DE CAVASA, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE Candelaria, la cual tiene los siguientes linderos generales en mayor extensión: Por el norte: con los terrenos de Jhon Restrepo, Cavasa, Carnes y Derivados de occidente y Octavio Gómez. Por el sur: terrenos de onduflex Ltda, Estación de servicio ESSO y glorieta de ingreso a Cavasa. Por el Oriente: Con terrenos de Octavio Gómez, pista de Cavasa y CVC, está ubicado dentro de la Central Mayorista, distinguido con el numero dos (2) de la bodega N° 4, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales en el primer piso: por el norte con la vía principal (16.5Mts) frente a la bodega 5 de Cavasa, por el sur con la vía principal (16.5 Mts) frente a la zona de reserva de Cavasa, por el oriente(40.5 Mts) con el local 3 de la bodega 4 de Cavasa, por el Occidente (40.5 Mts) con el local 3 de la bodega 4, para un área aproximada de 668 M2 (seiscientos sesenta y ocho) metros cuadrados. En el segundo piso (mezanine) EL ARRENDATARIO realizo adecuaciones adicionando el área alquilada, aproximadamente en 254 M2 (Doscientos cincuenta y cuatro), para un total de 922 M2 (Novecientos veintidós) metros cuadrados, debidamente demarcados, local que se da en arrendamiento como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO I**: El Local Comercial que mediante este Contrato se da en arrendamiento, se entrega con el fin exclusivo de que EL ARRENDATARIO lo utilice para las actividades propias de procesamiento, fabricación, comercialización y actividades afines de productos alimenticios o si lo llegase a considerar en cualquier otra actividad comercial e industrial, siempre que no entorpezca el funcionamiento de la central mayorista, estando totalmente prohibido su uso como vivienda o afines.

773

PARÁGRAFO II: Teniendo en cuenta el objeto de CAVASA, de la Central Mayorista y el uso que se debe dar al Local Comercial materia de este Contrato, EL ARRENDATARIO se compromete a guardar y cumplir la normas mínimas de aseo, higiene y salubridad, tanto en el cuidado y mantenimiento de los Locales, como de los bienes y productos que a él ingresen y que en él se expendan, así como por parte del personal que emplee en el desarrollo de sus actividades, obligándose a acatar y cumplir las órdenes e instrucciones que en esta materia le imparta EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO III**. EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente conocer tanto el Local Comercial, sus características, área, ubicación y linderos.

SEGUNDA. El presente OTROSÍ hace parte integral del contrato de arrendamiento 803 y modifica exclusivamente los datos específicos, las demás estipulaciones contractuales contenidas en el contrato continúan vigentes mientras las partes así lo dispongan.

Para constancia se firma en el municipio de Candelaria, en dos juegos originales, el 2 de enero de 2020

Por parte de ARRENDADOR

CARLOS ARTURO ALOMIA DIAZ
Representante Legal
CAVASA
NIT 890.304.219-0

Por parte del ARRENDATARIO

ELIANA EUSSE RODRIGUEZ
Representante Legal
QUICK AND TASTY
NIT 815.004.821-5

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201005827334644091 **Nro Matrícula: 378-118603**

Impreso el 5 de Octubre de 2020 a las 09:56:12 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CANDELARIA VEREDA: CANDELARIA
FECHA APERTURA: 27-01-2000 RADICACIÓN: 2000-112 CON: ESCRITURA DE: 05-01-2000
CODIGO CATASTRAL: **761300001000000042967000000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 1547 de fecha 23-12-1999 en NOTARIA de CANDELARIA CENTRAL MAYORISTA DE CAVASA MERCALIPUERTO con area de 220,385.69M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:
01.-ESC#3288 DEL 24-10-79 NOTARIA 5A,REGISTRADA 13-11-79 SEGREGACION A:CORPORACION DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A-CAVASA02.-ESC#5173 DEL 13-11-74 NOTARIA 4A CALI,REGISTRADA20-11-74 SEGREGACION A:CORPORACION DE BASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA03.-ESC#151 DEL 16-02-73 NOTARIA 12 DE BOGOTA,REGISTRADA 17-04-73 COMPRAVENTA DE:AEROPUERTO DE CALI LTDA A:CORPORACION DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA02.-ESC.N.151 DE FEBRERO 16 DE 1.973 DE LA NOT.12. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE ABRIL DE 1.973, ENGLOBAMIENTO, A: CORPORACION DE ABASTECIMIENTO DEL VALLE DEL CAUCA S.A "CAVASA".03.-ESC.N.7159 DE NOVIEMBRE 24 DE 1.965 DE LA NOT.1. DE CALI, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMNBRE DE 1.965 COMPRAVENTA DE: JORGE ENRIQUE GARCES MERCADO, JOSE MANUEL GARCES MERCADO, CILIA GARCES MERCADO, INES GARCES MERCADO, SOCORRO GARCES DE VALLEJO, VIRGINIA GARCES DE PEREZ, A: AEROPUERTO DE CALI LTDA.04.-ESC.N.1829 DE DICIEMBRE 31 DE 1.956, DE LA NOT.4. DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE DE ENERO DE 1.956, COMPRAVENTA, DE: DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, A: AEROPUERTO DE CALI LTDA.05.-ESC.N.679 DE JULIO 1 DE 1.954 DE LA NOT. 4. DE CALI, REGISTRADA EL 19 DE AGOSTO DE 1.954, LIQUIDAN COMUNIDAD DE: INMUEBLES AGRARIO LTDA. A: SOCORRO GARCES DE VALLEJO, VIRGINIA GARCES DE PEREZ, CILIA GARCES MERCADO, INES GARCES MERCADO, JORGE ENRIQUE GARCES MERCADO.06.-ESC.N.22 DE ENERO 4 DE 1.951 DE LA NOT.1. DE CALI, REGISTRADA EL 26 DE JULIO DE 1.951, LIQUIDAN COMUNIDAD DE: GANADERIA LA CECILIA S.A A: JORGE ENRIQUE GARCES M., CECILIA MERCADO DE GARCES, SOCORRO GARCES DE VALLEJO, INES GARCES DE MERCADO, JOSE MANUEL GARCES M., CILIA GARCES M.07.-ESC.N.673 DE MARZO 31 DE 1.944 DE LA NOT.3.DE CALI, REGISTRADA EL 8 DE ABRIL DE 1.944, COMPRAVENTA, DE: CILIA MERCADO DE GARCES, SOCORRO GARCES DE VALLEJO, INES GARCES MERCADO, CILIA GARCES MERCADO, JORGE ENRIQUE GARCES MERCADO, JOSE MANUEL GARCES MERCADO, A: AEROPUERTO DE CALI LIMITADA.08.-ESC.N.738 DE MAYO 4 DE 1.943 DE LA NOT.3. DE CALI, REGISTRADA EL 7 DE MAYO DE 1.943, COMPRAVENTA DE; ALONSO GARRIDO, A; AEROPUERTO DE CALI LIMITADA.09.-ESC.N.692 DE ABRIL 6 DE 1.943, DE LA NOT.3. DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DE 1.943, COMPRAVENTA, DE: JOSE JESUS ARANGO MEJIA TERESA MEJIA DE ARANGO MEJIA, A: AEROPUERTO DE CALI LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE "CENTRAL MAYORISTA DE CAVASA MERCALIPUERTO" #

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
378 - 118601

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-07-1979 Radicación: 1979-378-6-112

Doc: ESCRITURA 1105 DEL 09-06-1978 NOTARIA 5A DE CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA

A: BANCO DE BOGOTA

A: BANCO DE CALDAS

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201005827334644091 **Nro Matrícula: 378-118603**

Impreso el 5 de Octubre de 2020 a las 09:56:12 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-1982 Radicación: 1982-378-6-112

Doc: ESCRITURA 33 DEL 17-12-1981 NOTARIA 9A DE CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CORPORACION DE ABASTECIMIENTO DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-1983 Radicación: 1983-378-6-112

Doc: ESCRITURA 47 DEL 23-12-1981 NOTARIA 9A DE CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 501 ARRENDAMIENTO POR ESCRITURA PUBLICA 2.216,96M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA

A: HENAO BOTERO EMILIANO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-05-1991 Radicación: 1991-378-6-112

Doc: ESCRITURA 39 DEL 31-01-1991 NOTARIA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CORPORACION DE ABASTECIMIENTO DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-1991 Radicación: 1991-378-6-112

Doc: ESCRITURA 705 DEL 27-11-1991 NOTARIA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.CAVASA

A: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-01-2000 Radicación: 2000-378-6-112

Doc: ESCRITURA 1547 DEL 23-12-1999 NOTARIA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS SEGREGACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190 X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-12-2004 Radicación: 2004-378-6-17950

Doc: ESCRITURA 0985 DEL 23-11-2004 NOTARIA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $11,220,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO PARCIAL SOBRE 288 M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201005827334644091 **Nro Matrícula: 378-118603**

Impreso el 5 de Octubre de 2020 a las 09:56:12 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CORPORACION DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A CAVASA

A: QUICK AND TASTY RAPIDOS Y SABROSOS DE COLOMBIA S.A **NIT# 8150048215**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-12-2004 Radicación: 2004-378-6-17952

Doc: ESCRITURA 0984 DEL 23-11-2004 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $360,000,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO SOBRE 4.000 M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190 X**

A: QUICK AND TASTY RAPIDOS Y SABROSOS DE COLOMBIA S.A **NIT# 8150048215**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-12-2004 Radicación: 2004-378-6-17954

Doc: ESCRITURA 0983 DEL 23-11-2004 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $3,000,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO SOBRE 580 M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190 X**

A: COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO SEGURIDAD SOCIAL EMPRESARIAL **NIT# 8050193317**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-12-2004 Radicación: 2004-378-6-17955

Doc: ESCRITURA 0982 DEL 23-11-2004 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $18,000,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO SOBRE 900 M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190 X**

A: QUICK AND TASTY RAPIDOS Y SABROSOS DE COLOMBIA S.A **NIT# 8150048215**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-12-2004 Radicación: 2004-378-6-17956

Doc: ESCRITURA 0981 DEL 23-11-2004 N UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $28,800,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO DOS LOCALES 1 ,2 DE LA BODEGA 6 SOBRE 320 M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190 X**

A: QUICK AND TASTY RAPIDOS Y SABROSOS DE COLOMBIA S.A **NIT# 8150048215**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-06-2005 Radicación: 2005-378-6-8897

Doc: ESCRITURA 0269 DEL 14-04-2005 NOTARIA UNICA DE CALI VALOR ACTO: $51,984,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL 2 DE LA BODEGA 4 SOBRE UN AREA DE: 668 MTS2, POR SUS LINDEROS ESPECIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La duplicidad de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201005827334644091 **Nro Matrícula: 378-118603**

Impreso el 5 de Octubre de 2020 a las 09:56:12 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190 X**

A: QUICK AND TASTY RAPIDOS Y SABROSOS DE COLOMBIA S.A **NIT# 8150048215**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-01-2006 Radicación: 2006-378-6-67

Doc: ESCRITURA 0561 DEL 13-07-2005 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SE MODIFICA PARCIALMENTE EL CONTTRATO DE ARRENDAMIENTO #734 DE 28-01-2004 EN SUS CLAUSULAS 1-2 Y 3

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190 X**

A: QUICK AND TASTY RAPIDOS Y SABROSOS DE COLOMBIA S.A **NIT# 8150048215**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-01-2006 Radicación: 2006-378-6-68

Doc: ESCRITURA 1047 DEL 24-11-2005 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ADICION A LA ESC,0561 DE 13-07-2005 EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL INSTRUMENTO POR LA CUAL SE ELEVO EL CONTRATO ARRENDAMIENTO #734 FUE ESC,0982 DE 23-11-2004.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A.-CAVASA **NIT# 8903042190**

A: QUICK AND TASTY RAPIDOS Y SABROSOS DE COLOMBIA S.A **NIT# 8150048215**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-12-2012 Radicación: 2012-378-6-16558

Doc: ESCRITURA 913 DEL 06-12-2012 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL (B.F.520-12-1000321845 PAL. 12-12-2012 POR $83.200.=)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A. CAVASA **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

178

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201005827334644091 **Nro Matrícula: 378-118603**

Impreso el 5 de Octubre de 2020 a las 09:56:12 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

* * *

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-378-1-67568 **FECHA: 05-10-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública