alpopular Archivo
TD000594089

Bogotá D.C., Marzo 31 de 2008

Señores
ALPOPULAR, ALMACÉN GENERAL DE DEPÓSITOS S.A.
Atención: Doctor Luis Carlos Arango Sorzano
Primer Suplente del Representante Legal
Calle 17 # 7 – 35 Oficina 1109
Ciudad

REFERENCIA: OFERTA MERCANTIL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO

Apreciados señores:

SANTOS CAVIEDES SANDOVAL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.886.779 de Bogotá, obrando en calidad de Representante Legal de la sociedad **COMPAÑÍA DE LUBRICANTES S.A.**, sociedad constituida mediante escritura pública número (324) de la Notaría (4ª) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en el registro mercantil bajo el número 81.645, con domicilio en Bogotá D.C., con Matrícula Mercantil número 00131013 e identificada con número de N.I.T. : 860080144-4 que se anexa, debidamente autorizado para ofrecer el inmueble objeto de la presente oferta en arrendamiento, tal como consta el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para efectos de este documento se llamará **LA ARRENDADORA;** presento a **ALPOPULAR ALMACÉN GENERAL DE DEPÓSITO S.A.**, la presente oferta de arrendamiento de inmueble, sociedad constituida mediante escritura pública número (6498) de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio en Bogotá, con Matrícula Mercantil número 00408593 e identificada con número de N.I.T.: 860.020.382-4, representada legalmente para éstos efectos por **LUIS CARLOS ARANGO SORZANO,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.229.199 de Bucaramanga, en su calidad de Primer Suplente del Representante Legal, debidamente autorizado para aceptar la presente oferta, según los estatutos de la sociedad y tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos de este documento se llamará **LA ARRENDATARIA.**

La presente Oferta de Arrendamiento Comercial se regirá por la ley Colombiana y en particular por los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, así como por los artículos atinentes a su naturaleza jurídica contenidos en el Código Civil y por las

siguientes cláusulas que durante su vigencia y posteriores prórrogas constituirán ley para las partes, de ser aceptada la presente oferta, en virtud de la manifestación expresa de su voluntad:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DE LA OFERTA Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- LA ARRENDADORA concederá a **LA ARRENDATARIA** de ser aceptada la oferta, a título de ARRENDAMIENTO COMERCIAL y éste lo recibe en tal calidad, el bien inmueble ubicado en la **DIAGONAL 23 K 96 G 50** de Bogotá D.C., con área de dos mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados (2.755 M2). **PARÁGRAFO PRIMERO.-** El inmueble objeto de la presente oferta de arrendamiento está perfectamente demarcado y alinderado en los planos que, junto con los correspondientes linderos determinados en la escritura pública número (856) del (27) de abril de (1987) de la Notaría Diecinueve (19) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., registrada en el Certificado de Tradición y Libertad que identifica al inmueble objeto de la presente oferta con el número de Matrícula Inmobiliaria 50C - 392893 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. **PARÁGRAFO SEGUNDO.- LA ARRENDATARIA** de aceptar esta oferta, autoriza en cualquier momento a **LA ARRENDADORA** para actualizar en hoja separada los linderos del presente inmueble, documento que hace parte integrante de la presente oferta.

SEGUNDA.- DESTINACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OFERTA.- LA ARRENDATARIA de aceptar esta oferta, destinará el inmueble que recibe en calidad de arriendo para el desarrollo de su objeto social, específicamente para DEPÓSITO Y/O ALMACENAMIENTO DE ARCHIVO y, por tanto, no podrá dársele otro uso diferente al mismo. **PARÁGRAFO PRIMERO.- LA ARRENDADORA** de perfeccionarse esta oferta mercantil, hará entrega del inmueble objeto de la presente oferta en condiciones óptimas y aptas para la destinación descrita en la cláusula anterior, así como también a paz y salvo por todo concepto de impuestos, servicios y otros gravámenes. Se compromete igualmente a cumplir con las demás obligaciones a su cargo, así como a entregar y mantener los inmuebles durante la vigencia del arrendamiento, al día con el pago de impuestos, valorización y cualquier carga impositiva.

TERCERA.- TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA PRESENTE OFERTA DE ARRENDAMIENTO.- La duración del arrendamiento objeto de esta oferta, será de tres (3) años contados a partir del Dos (2) de Mayo del año dos mil ocho (2008) hasta el Primero (1) de Mayo del años dos mil once (2011). Vencido este término, si ninguna de las partes ha avisado a la otra por escrito su intención de darlo por terminado de conformidad con lo señalado en el PARÁGRAFO SEGUNDO de ésta Cláusula, el término de vigencia del arrendamiento se prorrogará automáticamente

por un tiempo igual al del término inicial y, así sucesivamente. **PARÁGRAFO PRIMERO.- TÉRMINACIÓN ANTICIPADA.-** No obstante lo anterior, antes del cumplimiento del SEGUNDO AÑO DE EJECUCIÓN las partes podrán darlo por terminado en cualquier tiempo, dando aviso escrito dirigido a la otra con un antelación no inferior a noventa (90) días de la fecha en que deba producirse la terminación, sin lugar a indemnización por causa alguna. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Una vez cumplido el segundo año de ejecución, **LA ARRENDATARIA** continuará rigiéndose por lo señalado en el parágrafo anterior. **LA ARRENDADORA** por su parte atendiendo lo dispuesto en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, deberá avisar a **LA ARRENDATARIA** por escrito con **SEIS (6) MESES** de anticipación, a la fecha de vencimiento del término inicial, o de cualquiera de sus prórrogas, sobre su intención de dar por terminado el arrendamiento del inmueble objeto de la presente oferta.

CUARTA.- CÁNON.- De aceptarse esta oferta, las partes pactan un canon mensual de arrendamiento de **DOCE MIL PESOS ($12.000.oo) M/C** por metro cuadrado, es decir el cánon total mensual será de **TREINTA Y TRES MILLONES SESENTA MIL PESOS ($33.060.000.oo) M/C.**, suma que **LA ARRENDATARIA** pagará en períodos mensuales anticipados en las oficinas de **LA ARRENDADORA,** ubicadas en CALLE 18 A No.69 F -06 de esta ciudad y/o a SU ORDEN en la cuenta corriente número 29001177-4 del Banco de Occidente dentro de los SIETE (7) DÍAS CALENDARIOS SIGUIENTES AL DÍA QUINCE DE CADA MES ANTICIPADO. Esta suma se pagará por el primer año del arrendamiento y, posterior y anualmente, en la cuantía establecida en el PARÁGRAFO de esta cláusula. La mera tolerancia de **LA ARENDADORA** en aceptar el pago con posterioridad a la referida fecha y dentro del término de mora, no se entenderá como ánimo de novar el término establecido inicialmente para el pago. **PARÁGRAFO.- INCREMENTOS.-** Los aumentos anuales en el cánon de arrendamiento, serán los equivalentes al índice de precios del consumidor (**I.P.C.**) que determine el Gobierno Nacional respecto al año inmediatamente anterior más dos (2) puntos porcentuales.

CIA DE LUBRICANTES S.A. Esso Mobil

QUINTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.- De perfeccionarse la presente oferta, serán obligaciones de las partes las siguientes: A) De **LA ARRENDADORA.**: 1.- Entregar a **ALPOPULAR S.A.**, el inmueble el día QUINCE (15) de MARZO de 2008, en condiciones aptas para su uso; 2.- Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en las normas de derecho privado. B) De **ALPOPULAR S.A.**: 1.- Pagar a **LA ARRENDADORA** el canon de arrendamiento conforme a lo convenido en la cláusula Quinta. 2.- Propender por el adecuado uso y mantenimiento del inmueble recibido en arrendamiento. 3.- Asumir el pago de los servicios públicos de energía y acueducto. 4.-Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en las normas de derecho privado.

LA ARRENDATARIA se obliga a no ocultar o depositar armas o explosivos o dinero de grupos terroristas, almacenar o vender drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, morfina, heroína, metacualona, y afines. Igualmente **LA ARRENDATARIA** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias antihigiénicas, inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del inmueble y/o de la comunidad, y en caso que ocurriere dentro del mismo, enfermedad infectocontagiosa, serán de suyo los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

SEXTA.- CESIÓN – SUBARRIENDO.- De aceptarse esta oferta de arrendamiento, las partes acuerdan que unilateralmente no podrán ceder su posición contractual en cualquiera de sus derechos, deberes u obligaciones aquí contenidas, sin el previo consentimiento expresado por escrito de la parte cedida.

SÉPTIMA.- PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS.- LA ARRENDATARIA de aceptar la presente oferta, pagará las cuentas de servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo, facturadas por las entidades prestadoras de estos servicios públicos domiciliarios, desde la fecha de entrega material del inmueble por parte de **LA ARRENDADORA** hasta la fecha de restitución del mismo. **LA ARRENDATARIA** se obliga al pago oportuno de dichas cuentas, así como a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de las respectivas empresas de servicios públicos.

OCTAVA.- MEJORAS Y REPARACIONES LOCATIVAS.- De perfeccionarse esta oferta de arrendamiento de inmueble, las mejoras de cualquier clase que **LA ARRENDATARIA** desee realizar sobre el inmueble, deberán ser aprobadas previamente y por escrito por **LA ARRENDADORA**, quien autoriza su retiro a la finalización del arrendamiento de inmueble, evento en el cual deberán retirarse sin detrimento del mismo, salvo cuando **LA ARRENDADORA** las adquiera, previo acuerdo con **LA ARRENDATARIA**. Serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**, los arreglos o reparaciones que deban efectuarse como consecuencia de hechos dañosos causados por ésta o sus dependientes y las locativas, es decir, las causadas por el uso legítimo del inmueble.

NOVENA.- RESTITUCIÓN.- **LA ARRENDATARIA** de aceptar la presente oferta, restituirá el bien objeto de esta, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del tiempo y usos legítimos.

DÉCIMA.- INCUMPLIMIENTO.- El incumplimiento de cual quiera de las obligaciones a cargo de las partes, dará derecho a la otra para dar por terminado de inmediato el presente arrendamiento de inmueble, y a la indemnización por

perjuicios, si es el caso. En el caso de **LA ARRENDATARIA,** al terminar el arrendamiento podrá proceder a la entrega inmediata del inmueble arrendado, sin necesidad de notificación o requerimiento judicial o extrajudicial.

DÉCIMA PRIMERA.- CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento o retardo en que incurra una de las partes contratantes, la obliga frente a la otra a pagarle, a modo de pena o sanción, una suma de dinero equivalente a UNA (1) vez el precio o renta mensual que se encuentre vigente en el momento que tal incumplimiento se presente, sin que para exigir tal suma sea necesario requerimiento alguno. No obstante lo anterior, la parte afectada con el incumplimiento o retardo podrá solicitar de manera adicional a la pena o sanción, los daños o perjuicios que hubiere sufrido con tal incumplimiento o retardo.

DECIMA SEGUNDA.- **TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO**.- Son causales de terminación del arrendamiento objeto de esta oferta: a) El vencimiento del término pactado, siempre y cuando se haya efectuado la notificación respectiva y en los términos pactados en la presente oferta. b) Las expresamente pactadas en esta oferta. c) Las demás causales señaladas en la ley.

DÉCIMA TERCERA.- CAMBIOS – EXCEPCIONES.- Ninguna alteración, modificación o cambio de la presente oferta se consideraran obligantes o válidos a menos que quede documentado por escrito y firmado por las partes o sus correspondientes representantes.

DÉCIMA CUARTA.- COSTOS Y GASTOS.- Los costos y gastos, incluidas las cargas fiscales que cause este instrumento serán de cargo y por tanto pagados, cuando se causen, por partes iguales.

CIA DE LUBRICANTES S.A. so|Mobil

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA.- De aceptarse esta oferta, toda controversia o diferencia relativa a la misma, se resolverá inicialmente por arreglo directo entre las partes mediante comunicaciones cruzadas, si en el término de treinta (30) días las partes no han llegado a un acuerdo, esta controversia se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y/o La Superintendencia de Sociedades, de cuerdo con las siguientes reglas: El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado de mutuo acuerdo por las partes, y a falta del mismo, por la Cámara de Comercio de Bogotá y/o Superintendencia de Sociedades; el Tribunal decidirá en derecho.

DÉCIMA SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO.- De ser aceptada la presente Oferta, adquirirán plena vigencia y validez los derechos y obligaciones que a favor

y a cargo de LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA se consignan en éste documento.

DÉCIMA SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES.- Toda notificación o comunicación que deba surtirse entre las partes, en razón de la presente oferta de arrendamiento mercantil, deberá efectuarse por escrito, mediante entrega personal, correo certificado, telex o telefax, en las siguientes direcciones:

LA ARRENDADORA:
COMPAÑÍA DE LUBRICANTES S.A
Calle 18 A No.69 F -06
TEL: 2 94 81 00

LA ARRENDATARIA:
ALPOPULAR S.A.
Calle 17 No. 7 - 35 Oficina 1109 de la ciudad de Bogotá D.C.
TEL: 4 88 00 88

Atentamente,

CIA DE LUBRICANTES S.A.
Esso | Mobil

SANTOS CAVIEDES SANDOVAL
Representante Legal
COMPAÑÍA DE LUBRICANTES S.A.