POPAYAN:2025-04-15 RESOLUCION:20251910041384

"**POR LA CUAL SE OTORGA UN PERMISO DE USO DE SUELO"**

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las contenidas en la **Ley 388 de 1997**, **la Ley 1801 de 2016, el Decreto 555 de 2017** lo dispuesto en el **Acuerdo 006 de 2002** "Por medio del cual el Concejo Municipal aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán" y el **Acuerdo No. 24** del 13 de Agosto de 2018 por el cual se modifica el artículo 17 del Decreto 121 de 17 de septiembre de 2001", en su artículo 7 expresa las "Funciones de la Secretaria de Planeación"

CONSIDERANDO

Que el (la) señor (a) **JOAQUIN GONZALEZ LUCUMI,** identificado (a) con cedula de ciudadanía No. 10.543.059, de Popayán, mediante formulario de uso de suelo radicado con No. 12822 de 07/01/2025 y reportando como capital la suma de $ 20000000. Solicitó permiso de uso de suelo para ejercer la actividad de **MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES,** en un inmueble ubicado en la Carrera 10 # 56A - 90, Barrio Villa del Viento, cuyo establecimiento de comercio se denomina **TALLER GONZALEZ** y se destinará EXCLUSIVAMENTE para la actividad descrita, excluyéndose del permiso la prestación de servicios diferentes y/o adicionales.
Que los acuerdos 06 y 07 de 2.002 Plan de Ordenamiento Territorial**,** autorizan en la dirección presentada por el solicitante, el uso de suelo descrito en el artículo 1, condicionado al requerimiento técnico de áreas adecuadas y al cumplimiento de las normas de higiene, bomberos y Policía.
Que según visita realizada por el supervisor José Jaén**,** quien verificó las condiciones del local, el cual se localiza en **ZONA 7**, área de 850 m^2 metros cuadrados aproximadamente, con actividad de **MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES,** no ocupa el espacio público, por lo tanto, es viable según el POT el desarrollo de la actividad. De conformidad con la visita y evaluación se determinaron los siguientes conceptos:

CONCEPTO AMBIENTAL:

- El representante legal o propietario tendrá que asegurarse de cumplir con todos los requerimientos de la legislación ambiental vigente si llegase a desarrollar actividades que generan impactos negativos al ambiente como contaminación por ruido, emisiones atmosféricas, vertimiento de aguas residuales (domésticas y no domésticas), generación de residuos ordinarios, aprovechables, peligrosos y especiales.
  El representante legal garantizará el contrato con un gestor externo para la recolección y disposición final de los residuos peligrosos, además deberá realizar el reporte a la plataforma del IDEAM de la generación de RESPEL anualmente en caso de que estos superen los 10 kilogramos y/o los establecidos por la normatividad ambiental. Si aplica
- Implementar medidas tendientes al consumo racional del agua y energía, al aprovechamiento de residuos sólidos, a la educación y sensibilización ambiental.
- Asegurarse de realizar todas las actividades de aseo, limpieza, fumigación, desinfección y mantenimiento de las áreas que así lo requieran por sus diferentes procesos. Deberán tener un concepto sanitario favorable por la Secretaria de Salud municipal de Popayán y una certificación de control de plagas por una empresa de servicio de fumigaciones avalada por la Secretaría de Salud Departamental del Cauca.

POPAYAN:2025-04-15 RESOLUCION:20251910041384

- Implementar un Plan de saneamiento que incluya programas con el control y registro de mantenimiento correctivo y preventivo (que garanticen el buen estado de la edificación en las áreas internas y externas, pisos, mobiliario y activos de operación); el programa de control de plagas; programa de limpieza y desinfección de las instalaciones y un programa de manejo de residuos sólidos.
- Mantener los niveles de emisión sonora por debajo de los limites establecidos en la Resolución 627 de 2006 de acuerdo al sector que aplica y al Art. 173 del Acuerdo 06 de 2002 (Plan de Ordenamiento Territorial), manejar horarios adecuados y en ningún caso usar el espacio público para el desarrollo de actividades.
- Implementar todos los protocolos de seguridad industrial y biológica que exige la ley, además de mantener la señalización y equipamiento que se requiere para el desarrollo de la actividad los cuales deberán ser certificados por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Popayán.
- Mantener un contrato o convenio con un gestor externo de residuos peligrosos el cual, garantice que los residuos peligrosos sean gestionados adecuadamente y de acuerdo con la normativa vigente, minimizando así los riesgos para la salud humana y el medio ambiente.

CONCEPTO PSICOSOCIAL:

- Reconocer como sujetos activos de derechos a la población discapacitada, adultos mayores o población con afectaciones de salud, a la hora de prestar sus servicios a la comunidad.
- Se recomienda disminuir al máximo la generación de estímulos o factores de riesgo como Ruido, ya que puedan desencadenar manifestaciones patológicas como altos niveles de estrés, episodios de ansiedad o alta irritabilidad producidos por la adaptación a los cambios generados por los servicios prestados en el establecimiento y el impacto que este genere en su proceso de adaptación.
- Se prohíbe la utilización del espacio público, con vehículos, motocicletas o avisos publicitarios, con el objetivo de no interrumpir la libre movilidad de la comunidad aledaña y los vehículos que transiten por la vía.
- Certificar anualmente el equipamiento de seguridad industrial y ocupacional con el Cuerpo de Bomberos de Popayán (en concordancia con el POT de Popayán, Código de Seguridad, demás normatividad vigente aplicable).

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: otorgar el permiso de uso de suelo el (la) señor (a) **JOAQUIN GONZALEZ LUCUMI** de las condiciones civiles ya anotadas, para desarrollar en el establecimiento comercial denominado **TALLER GONZALEZ,** ubicado en la Carrera 10 # 56A - 90, Barrio Villa del Viento, en la actividad de **MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES.** Se excluye del permiso de venta de servicios o desarrollo de actividades comerciales diferentes y/o adicionales.

ARTICULO SEGUNDO: Se prohíbe la ocupación de espacio público y parqueo sobre la vía, así como el desarrollo de actividad fuera de paramento.

ARTICULO TERCERO: Condición resolutoria. **CONDICIONADO A LA NO OCUPACION DEL ESPACIO PÚBLICO, AL CUMPLIMIENTO DE NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y DE SALUD PÚBLICA LEGALES VIGENTES, A MANTENER UN CONTRATO CON PARQUEADERO FUNCIONAL, ADEMAS, DE ADOPTAR LAS NORMAS QUE ACTUALMENTE REGLAMENTAN EL CONTROL Y GENERACION DE RUIDO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 173 DEL ACUERDO 06 DEL 2002 POT POPAYAN.** Así todos los actos o conductas que se generen en desarrollo de la actividad comercial descrita en el artículo 1 que causen un impacto ambiental, urbano o social negativos, así como el cambio de actividad comercial, será causal suficiente para que este permiso deje de producir sus efectos legales entendiéndose en consecuencia revocado.

POPAYAN:2025-04-15 RESOLUCION:20251910041384

ARTICULO CUARTO: La presente resolución tiene una vigencia de dos años, según artículo 338 del acuerdo 06 de 2.002.

ARTICULO QUINTO: Teniendo en cuenta que, el trámite de permiso de uso de suelos comercial se realiza por la sede electrónica (tramite.popayan.gov.co), el cual indica que la respuesta a su petición se notificara por este mismo medio y el solicitante acepta términos y condiciones, es por ello que se da aplicación al artículo 56 de la Ley 2080 del 2021, por lo tanto, se notificara el acto administrativo de carácter particular, vía electrónica de acuerdo con lo previsto en el TITULO III, CAPITULO IV, articulo 67, 56,57 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO SEXTO: Notificar personalmente por medio electrónico a el (la) señor (a) **JOAQUIN GONZALEZ LUCUMI.** de la presente resolución dentro de los 5 días siguientes a la fecha de este pronunciamiento, informando que contra este acto administrativo procede el recurso de reposición, el que podrá interponerse por escrito, ante el funcionario que profirió la decisión, en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella en el correo electrónico planeacion@popayan.gov.co y el recurso de apelación ante el Alcalde Municipal en el correo electrónico juridica@popayan.gov.co
Procedimiento que ha sido aceptado por el (la) señor (a) **JOAQUIN GONZALEZ LUCUMI.** con el previo registro de autorización de notificación por vía correo electrónica en la cual registró su dirección de correo electrónico.

De no ser posible la notificación personal se procederá a la notificación por aviso de que habla el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

YASMIN HURTADO ORDOÑEZ
Secretaria de Planeación Municipal

Proyecto:Yeimy Gamboa-Psicóloga-Contratista
Reviso: José Eduardo Chavarro-Profesional Universitario
Archivado: Permiso resolución uso de suelo COMERCIAL.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO

CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO: Popayán, junio 25 de 2024

ARRENDADOR: BERNARDO MEDINA CAPOTE, mayor de edad, vecino de Popayán (Cauca), identificado con cédula de ciudadanía No. 76.321.019 expedida en Popayán (Cauca), hábil para contratar y obligarse.

DOMICILIO ARRENDADOR: Carrera 9 No 54n-115, Popayán.

ARRENDATARIO: JOAQUIN GONZALEZ LUCUMI, de Candelaria Valle del Cauca, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.543.059 expedida en Popayán, mayor de edad, hábil para contratar y obligarse.

CODEUDOR SOLIDARIO: HORTENCIA NARVAEZ BOLAÑOS, de Balboa Cauca, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.553.536 expedida en Popayán, mayor de edad, hábil para contratar y obligarse.

DOMICILIO ARRENDATARIO: Calle 5 No. 38ª-13, Popayán.

PRIMERA. OBJETO: Por medio del presente contrato, la parte ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento, a la parte ARRENDATARIA el siguiente bien inmueble: Una bodega de 850 Mts cuadrados (aprox), ubicada en la Carrera 10 No. 56ª-90, Barrio Villa Del Viento, en la ciudad de Popayán.

PARAGRAFO: El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, así como los términos del código de comercio, código civil y demás normas concordantes vigentes.

SEGUNDA VIGENCIA DEL CONTRATO: El término del arrendamiento será de treinta y seis (36) meses contados a partir de 15 de julio de 2024.

TERCERA : PRORROGAS: Vencido el termino de vigencia de este contrato, si ninguna de las partes ha dado aviso a la otra de su intención de darlo por terminado con la anticipación prevista en la cláusula siguiente, y siempre y cuando los arrendatarios hayan cumplido con las obligaciones a su cargo y acepten los ajustes del canon autorizado por la ley, se entenderá prorrogado en forma sucesiva por periodos iguales al inicialmente pactado, subsistiendo durante las prórrogas las demás garantías y estipulaciones de este contrato. Si en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se llegare a presentar diferencias estas se decidirán a través de una oficina de conciliación autorizada. De no llegarse a acuerdo conciliatorio, las diferencias se deberán solucionar a través del procedimiento verbal con intervención de peritos.

CUARTA: PREAVISO PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan a dar correspondiente preaviso para la entrega a través de correo certificado dirigido a la dirección prevista en este contrato para notificaciones, con una antelación de tres (3) mes(es) al vencimiento del plazo original o el de su prorroga.

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento será la suma de OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($8.000.000.00), mensuales, pagaderos anticipadamente dentro de los

Scanned with CamScanner

cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad a favor de BERNARDO MEDINA CAPOTE por trasferencia bancaria a la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 26199981977.

PARAGRAFO 1.- La modificación del canon mensual de arrendamiento durante las prórrogas o renovaciones, así como la aceptación del pago fuera del termino establecido, no se entenderá en ningún caso como renovación del presente contrato.

PARAGRAFO 2.- En caso de que el ARRENDADOR tenga que ejercer cobranza pre jurídica o jurídica sobre las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, este deberá cancelar junto con las sumas adeudadas, los honorarios que ello genere, sin perjuicio de las demás acciones a que tiene derecho el ARRENDADOR. En todo caso, se entiende que la cobranza pre jurídica empieza a partir primer día de mora de cualquiera de las obligaciones adquiridas.

SEXTA: INCREMENTO DEL PRECIO: Venido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prorroga tacita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en forma automática en un diez por ciento (10%). El ARRENDADOR estará obligado a informarle al ARRENDATARIO con no menos de un mes de anticipación al vencimiento del termino inicial o de la prorroga correspondiente el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo. Si la información se da con posterioridad al termino aquí señalado, EL ARRENDADOR deberá indicar la fecha a partir de la cual opera el incremento y en todo caso se obliga a informarle con no menos de un mes de anticipación. La información de que trata esta cláusula se debe dar mediante comunicación enviada al ARRENDATARIO a través del servicio postal autorizado o mediante entrega personal de la misma al ARRENDATARIO, en este último caso se acredita con la firma de recibido.

SEPTIMA: DESTINACION: El inmueble objeto de este contrato será destinado exclusivamente para la actividad de Servicio de Mantenimiento Automotriz, a través del establecimiento comercial Taller González. No pudiendo darle otra destinación sin el consentimiento expreso de la parte Arrendadora.

OCTAVA: SUBARRIENDO Y CESION: EL ARRENDATARIO no podrá dar uso al inmueble, ni subarrendarlo en todo o en parte, ni ceder el contrato, ni darle otra destinación sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, so pena que este a su arbitrio pueda dar por terminado el arrendamiento, y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de requerimientos de ninguna clase a las cuales renuncia el ARRENDATARIO.

NOVENA. ENAJENACION DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: Estipula expresamente los contratantes que este contrato no formara parte integral de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto, la enajenación CUALQUIER TITULO DEL QUE EVENTUALMENTE SE ESTABLESCA EN EL INMUEBLE, NO SOLO NO TRANSFIERE ningún derecho de arrendamiento al adquiriente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el ARRENDATARIO se ha obligado expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia, de conformidad con la cláusula precedente. Para los efectos legales a que haya lugar, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del ARRENDATARIO no cesara la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación del registro mercantil.

Scanned with CamScanner

DECIMA: PROHIBICION DE PRIMA COMERCIAL: EL ARRENATARIO al termino del presente contrato no podrá reclamar ni condicionar la entrega del inmueble a primas comerciales o good will, ni compensaciones o bonificaciones de ninguna índole dado que la devolución de la tenencia del inmueble no tiene implicación respecto de ningún establecimiento comercial y por supuesto debe entenderse que quedan prohibido para eventuales cesiones del contrato que solicite al ARRENDADOR.

DECIMA PRIMERA: PROHIBICION ESPECIAL: Mediante el presente contrato el ARRENDATARIO manifiesta que el inmueble será utilizado únicamente para fines lícitos, por lo tanto, queda expresa y claramente prohibido al ARRENDATARIO- utilizar el inmueble para ocultamiento o depósito de armas, EXPLOSIVOS, Dineros de procedencia ilegal o para fines de grupos terroristas o al margen de la Ley, o para que se elabore, almacene, venda, distribuya o use de drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas.

Así mismo se obliga EL ARRENDATARIO a no guardar, ni permitir que se guarde en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de las personas y de la edificación.

DECIAMA SEGUNDA: REGLAMENTACION URBANA DE USO: EL ARRENDATARIO declara conocer la reglamentación urbana en materia de uso sobre la propiedad arrendada, así como las normas notariales en materia de salubridad, preventiva, de contaminación visual, auditiva, entre otras y se obliga a su cumplimiento estricto, junto con el pago de las obligaciones tributarias que se deriven de su establecimiento de comercio. Así mismo declara conocer las disposiciones en materia de licencias distritales o municipales sobre reparaciones, construcciones o mejoras, renunciando a sus ejecuciones sin la autorización del ARRENDADOR y la solicitud y aprobación de la licencia respectiva ante cualquier Curaduría Urbana, quedando obligado al pago DE LAS SANCIONES que por omisión de estos requisitos pueda provenir del administración distrital o municipal.

DECIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado de servicio, conforme al inventario que se suscribe por separado y que se considera incorporado a este contrato para todos los efectos legales, obligándose a las reparaciones locativas que por ley corresponde para garantizar dicha conservación y se compromete a devolverlo al ARRENDADOR en el mismo estado en que ha sido recibido, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo. Los daños resultantes del maltrato o descuido durante su tenencia serán de cargo del ARRENDATARIO. Si dichos arreglos no se hicieren, el ARRENDADOR queda facultado para hacerlos por su cuenta a cargo del ARRENDATARIO y cobrarlos por la vía ejecutiva, presentado para ello las facturas correspondientes junto al contrato, las cuales prestaran merito ejecutivo.

DECIMA CUARTA: REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO tendrá a su cargo las reparaciones locativas de que se trató en la cláusula precedente y no podrá realizar ninguna mejora sin el consentimiento escrito del ARRENDADOR, si lo hiciere así, o aun con autorización del ARRENDADOR, será por su cuenta y acrecerán el inmueble sin perjuicio de que este pueda exigirles su retiro. El ARRENDATARIO renuncia al derecho de retención que a cualquier título les concede la ley sobre el inmueble materia de este contrato, especialmente por razón de mejoras.

Scanned with CamScanner

Por su parte, el ARRENDADOR se obliga a realizar las reparaciones necesarias según la legislación establecida en el Código Civil, Articulo 1985 y siguientes con previa revisión y verificación del inmueble para lo cual el ARRENDATARIO debe permitir el ingreso al mismo sin establecer ningún tipo de restricción.

En los casos en que exista diferencias conceptuales sobre reparaciones locativas y necesarias entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO, se acudirá a la asesoría de un técnico en reparaciones para que se determine la ocurrencia y responsabilidad del daño.

PARAGRAFO 1. Si dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del inmueble se presentan inconformidades con el funcionamiento de equipos, electrodomésticos, sanitarios, lavaplatos, lavamanos, grifos, tomas, conexiones etc. Se debe reportar inmediatamente a EL ARRENDADOR, de lo contrario el deterioro o daño posterior son responsabilidad del ARRENDATARIO. Si se trata de daños imprevistos como humedades, goteras, averías en redes internas de electricidad o de aguas en sitios comunales o entre muros del resto de la copropiedad se deben reportar a el ARRENDADOR igualmente las visitas de gas natural solicitando mejoras se deben avisar inmediatamente a el ARRENDADOR para evitar suspensiones, cuyos gastos de reconexión correrían por cuenta de EL ARRENDATARIO.

PARAGRAFO 2: La parte arrendataria se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito de la parte Arrendadora. Las mejoras al inmueble serán del propietario del inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna a la parte arrendataria por las mejoras realizadas, las mejoras no podrán retirarse salvo que la parte arrendadora lo exija por escrito, a lo que la parte arrendataria accederá inmediatamente a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió de la parte Arrendadora, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

DECIMA QUINTA: SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble arrendado cuenta con los servicios públicos domiciliarios de: energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y cualquier otro adicional que quede relacionado en el inventario de entrega, los cuales serán pagados en su totalidad por el ARRENDATARIO. Los servicios de carácter privado, tales como antena parabólica, televisión satelital o por cable, internet, o cualquier otro, serán responsabilidad directa y exclusiva del ARRENDATARIO.

PARAGRAFO 1: Si el ARRENDATARIO no cancelare en su oportunidad los servicios a su cargo y como consecuencia de ello las respectivas Empresas Publicas los suspendieran y/o retiraran los contadores o líneas telefónicas correspondientes, este hecho será causa de terminación del contrato por parte del ARRENDADOR.

PARGRAFO 2. EL ARRENDADOR podrá en cualquier momento exigir al ARRENDATARIO válidamente que acredite los pagos a que se refiere esta cláusula, y abstenerse de recibir los canones de arrendamiento hasta comprobar la cancelación efectiva de los valores que se están adeudando, como quiera que el pago oportuno es una obligación inseparable del pago mensual del arrendamiento.

PARAGRAFO 3. Si a la terminación del contrato quedaran valores pendientes por concepto de servicios, estos podrán ser exigidos ejecutivamente por el ARRENDADOR sin necesidad de requerimiento alguno.

Scanned with CamScanner

PARAGRAFO 4. EL ARRENDATARIO se obliga a presentar en la oficina del ARRENDADOR con cinco (05) días de antelación a la fecha prevista para la restitución el inmueble, cualquiera sea la causa de la terminación del contrato, las dos (02) ultimas facturas canceladas de servicios públicos, con el objeto de determinar el valor del servicio causado y pendiente de cobro, el cual deberá cancelar EL ARRENDATARIO antes de entregar el inmueble, sin perjuicio de los ajustes que deban hacerse cuando se reciban las correspondientes facturas.

PARAGRAFO 5. EL ARRENDATARIO se obliga a dar estricto cumplimiento a las normas de la empresa de acueducto y alcantarillado de Cali en materia de líquidos que deben ser vertidos al alcantarillado, comprometiéndose a la instalación de trampas de grasa en caso de que la destinación sea la de preparación y servido de alimentos, siendo responsable de las sanciones que se imponga por cualquier omisión o mal manejo sobre el particular.

PARAGRAFO 6. EL ARRENDATARIO hace recibo especial de los contadores propiedad del inmueble, en funcionamiento y con todos los sellos en perfecto estado, siendo de su responsabilidad cualquier anomalía que sobre este particular detecte la empresa prestadora del servicio durante el arrendamiento.

DECIMA SEXTA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las estipulaciones del presente contrato y aun el simple retardo en el pago de una o más obligaciones a que está comprometido lo constituye deudor del ARRENDADOR por una suma equivalente a dos (02) canones de arrendamiento, vigentes al momento de presentarse el incumplimiento, que este podrá exigirles inmediatamente a título de pena, sin menoscabo de su derecho a la indemnización de perjuicios, al cobro de la renta, a exigirles la entrega del inmueble y el incumplimiento de las obligaciones a su cargo y sin que sea necesario requerimiento alguno podrá proponer la acción ejecutiva. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.

Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el ARRENDATARIO y los deudores solidarios renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para construirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARAGRAFO. Si el ARRENDATARIO promueve unilateralmente y en forma anticipada la entregan del inmueble antes del vencimiento del periodo inicial o de sus prorrogas, deberán pagar una indemnización equivalente al pago de los canones faltantes que se encuentran vigentes. Artículos 2003 y 2013 del Código civil.

DECIMA SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO: El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir judicialmente al ARRENDATARIO y/o a sus deudores solidarios, el pago de la cláusula penal estipulada, los derivados por daños y perjuicios, los arrendamientos, servicios públicos y cuotas de administración adeudados, Así como cualquier otra suma a cargo del ARRENDATARIO, para lo cual bastara la sola afirmación hecha en la demanda por el ARRENDADOR, que no podrá ser desvirtuada por EL ARRENDATARIO, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Scanned with CamScanner

DECIMA OCTAVA: REQUERIMIENTOS: Además de los requerimientos enunciados en las clausulas anteriores, EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios, renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los Artículos 2007 y 2035 de Código civil y numeral 2 Artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la constitución en mora y al derecho de retención sobre el inmueble, y para poder oponerse al juicio se obligan a consignar el total de los canones adeudados.

DECIMA NOVENA: CESION DEL ARRENDADOR: EL ARRENDATARIO acepta desde ahora cualquier cesión o traspaso que haga EL ARRENDADOR de los derechos que emanan el presente contrato, lo cual producirá todos los efectos de ley, a partir de la fecha de la comunicación certificada enviada al ARRENDATARIO.

VIGESIMA: CAUSALES DE TERMINACION: A favor del ARRENDADOR serán las siguientes: a) Cesión o subarriendo. b) Cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para bodegajes o fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador y de las autoridades competentes. F) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios, siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. G) La no cancelación de las cuotas de administración. Dentro del término pactado. H) Las demás previstas en la Ley.

VIGESIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el ARRENDATARIO puede sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros ARRENDATARIOS parte del mismo inmueble, o a culpa leve del ARRENDADOR, sus empleados o dependientes, ni por hurtos o siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo o cualquiera proveniente de fuerza mayor o caso fortuito.

VIGESIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir el presente contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente AL ARRENDADOR, para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquier circunstancia, el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA TERCERA: RESTITUCION DEL INMUEBLE: Una vez terminando el presente contrato. EL ARRENDATARIO deberá entregarlo AL ARRENDADOR a entera satisfacción, la cual no se entenderá surtida mientras no se acredite el pago de arrendamientos, servicios públicos y cuotas de administración causados a cargo del ARRENDATARIO hasta la fecha de entrega.

VIGESIMA CUARTA: EL ARRENDATARIO y el (los) Codeudores solidario (s) autorizan expresamente al ARRENDADOR y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de datos, la información que se relaciona con este contrato o que de él se derive.

VIGESIMA QUINTA: GASTOS: Los gastos e impuestos que ocasione el presente contrato y sus eventuales prorrogas o renovaciones, tales como elaboración del contrato, tramitaciones de estudios, papeles de seguridad, gastos bancarios y otros que demanda este instrumento estarán a cargo de la parte ARRENDATARIA, incluyendo el impuesto de timbre si lo tuviere.

Scanned with CamScanner

VIGESIMA SEPTIMA: ESPACIOS EN BLANCO: EL ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para llenar los espacios en blanco del presente contrato, en especial los dejados para transcribir los linderos que identifican el inmueble objeto del arrendamiento.

VIGESIMA OCTAVA: LINDEROS: Los linderos que identifican el inmueble objeto del arrendamiento, se especificaran en documento adicional parte integral de este contrato en caso de que se requiera.

VIGESIMA NOVENA: DEUDIORES SOLIDARIOS: Los suscritos HORTENCIA NERVAEZ BOLAÑOS, de Balboa Cauca, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.553.536 de Popayán, mayor de edad, hábil para contratar y obligarse, por medio del presente documento me declaro deudor del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible, junto con el ARRENDATARIO, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado, como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas y hasta la restitución real el inmueble al ARRENDAROR, por concepto de: arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, danos en el inmueble, cuotas de administración, clausulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales pueden ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados ni judiciales a los cuales renunciamos expresamente, Así mismo aceptamos desde ahora cualquier cesión o traspaso que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Articulo 1960 de Código Civil se surta con el envió de correo certificado y a la dirección que registramos al lado de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de copia simple del presente contrato.

TRIGESIMA: EXIGENCIA DE PRESTACION DE GARANTIAS O FIANZAS: Queda prohibido a la parte arrendataria de manera expresa constituir créditos con la factura de servicios públicos, si requiere e ello deberá tener autorización expresa y escrita por parte del arrendador.

TRIGESIMA PRIMERA: VENTA: La parte Arrendataria se compromete a desocupar el inmueble en un término no mayor a tres (3) meses en caso de venta del inmueble, contados a partir de la fecha en que sean notificados por la parte arrendadora, notificación que se entenderá como terminación unilateral del contrato por parte del arrendador y dará aplicación ala clausula decima sexta de este contrato del pago de la indemnización que prevé la Ley 820/2003 Articulo 23. Si el arrendador cumple estas obligaciones y el arrendatario no entrega el inmueble dentro de los tres meses del termino anunciado se considera incumpliendo del contrato y responderá por la cláusula penal las acciones de restitución, cobro ejecutivo y perjuicios.

TRIGESIMA SEGUNDA: COSTAS: Serán a cargo de la parte arrendataria por aquellas acciones judiciales o administrativas o extrajudiciales que se instauren por culpa o incumplimiento de estos que hagan algunas cláusulas de este contrato e igualmente reconocerán los honorarios profesionales que genere hasta en un 10% extrajudicial y en un 20% judicialmente en donde intervenga abogado en la gestión de la parte Arrendadora y las costas.

TRIGESIMA TERCERA: DIRECCIONPARA NOTIFICACIONES: Para efecto de notificaciones y envió de toda clase de correspondencia contractual, judicial o extrajudicial, se podrá hacer a cualquiera de las direcciones anotadas a la firma de cada uno de los contratantes, quienes adicionalmente se comprometen a informar inmediatamente cualquier cambio de dirección domicilio.

Scanned with CamScanner

Adicionalmente, para notificaciones a EL ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS, se establece la dirección del inmueble arrendado.

PARAGRAFO: Cada parte se obliga a informar por escrito a la otra parte, sobre el cambio de lugar para recibir las notificaciones. Esta cláusula está sujeta, además, a la reglamentación expresa que hace el Articulo 12 de la Ley 820 de 2003.

Para constancia se firma por las partes en Cali y ante testigos hábiles a los veinticinco (25) días del mes de JUNIO del 2024.

EL ARRENDADOR

BERNARDO MEDINA CAPOTE
CC No 10.529.281 de Popayán

EL ARRENDATARIO

JOAQUIN GONZALEZ LUCUMI.
CC No 10.543.059 de Popayán.

CODEUDOR SOLIDARIO

HORTENCIA NARVAEZ BOLAÑOS
CC 34.553.536 de Popayán.

Scanned with CamScanner

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

COD 73280

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el treinta (30) de julio de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría tercera (3) del Círculo de Popayán, compareció: HORTENCIA NARVAEZ BOLAÑOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0034553536 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

73280-1



abaaf044

-------- Firma autógrafa -------- 30/07/2024 16:24:07

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Otras excepciones de ley.
JOAQUIN GONZALEZ LUCUMI, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0010543059 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

73280-2



84fed802

-------- Firma autógrafa -------- 30/07/2024 16:24:07

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Otras excepciones de ley.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN
LA PRESENTE DILIGENCIA SE SURTIÓ POR PETICIÓN EXPRESA DEL COMPARECIENTE

MARIO OSWALDO ROSERO MEJIA
Notario (3) del Círculo de Popayán, Departamento de Cauca
Consulte este documento en https://notariid.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: abaaf044, 30/07/2024 16:24:15

Scanned with CamScanner

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2509021978120335429 **Nro Matrícula: 120-122132**

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 12:34:14 PM

"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: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN
FECHA APERTURA: 15-10-1997 RADICACIÓN: 1997-13530 CON: ESCRITURA DE: 08-10-1997
CODIGO CATASTRAL: **010107390001000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3.779 de fecha 10-09-97 en NOTARIA 2A. de POPAYAN LOTE DE RESERVA 1 con area de 922 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 922 CENTIMETROS: 0
AREA PRIVADA - METROS: 0 CENTIMETROS: 0 / AREA CONSTRUIDA METROS: 0 CENTIMETROS: 0
COEFICIENTE: %

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, ELCUAL ESTA INTEGRADO PORDOS LOTES, POR COMPRAVENTA QUE DE ELLOS HIZO A LA SOCIEDADSONIA MARIA VELASCO Y CIA S. EN C., POR ESCRITURA # 1.575 DE 26-04-95 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADAEL 24-05-95, BAJO MATRICULAS NOS. 120-0045942 Y 120-0102032.SEGUNDO.- POR ESCRITURA # 417 DE 05-02-97 DE LA NOTARIA 2DE POPAYAN, REGISTRADA EL 07-02-97, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0117692, LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA., ENGLOBO LOS INMUEBLES.TERCERO.- POR RESOLUCION # 123 DE 25-04-97, REGISTRADAEL04-08-97 Y MODIFICADA POR RESOLUCION DE FECHA 25-07-97, REGISTRADA EL 04-08-97, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0117692, LA ALCALDIA MAYOR DE POPAYAN, CONCEDIO PERMISO A LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA., PARA URBANIZAR Y ENAJENAR LOS INMUEBLES.CUARTO.- LA SOCIEDAD SONIA MARIA VELASCO Y CIA S. EN C., ADQUIRIO UN PREDIO MAYOR, POR COMPRA A SONIA MARIA VELASCODE BETANCOURT, POR ESCRITURA # 2.157 DE 09-09-87 DE LANOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADAEL 27-10-87, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0064959.QUINTO.- SONIA MARIA VELASCO DE BETANCOURT, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE REBECA IRAGORRI DE VELASCO, SEGUN SENTENCIADEL 26-07-72, DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE POPAYAN, REGISTRADAEL 27-09-72 EN EL L. 1. T. 2 IMPAR FLS 215 PDA 596.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 55 N # LOTE DE RESERVA 1
2) CALLE 57N CON CARRERA 10 ESQUINA # LOTE
3) KR 10 # 56 A - 90 LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

120 - 117692

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-07-1997 Radicación: 1997-8616
Doc: ESCRITURA 434 DEL 16-06-1997 NOTARIA DE TIMBIO VALOR ACTO: $4,500,000,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA. X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 1997-13530

Doc: ESCRITURA 3.779 DEL 10-09-1997 NOTARIA 2A. DE POPAYAN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 DIVISION MATERIAL

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LIMITADA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-08-2008 Radicación: 2008-120-6-10271

Doc: ESCRITURA 2897 DEL 05-08-2008 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCR.#434 DEL 16-06-1997 NOTARIA UNICA DE TIMBIO, TOTAL EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV VILLAS

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-08-2008 Radicación: 2008-120-6-10846

Doc: ESCRITURA 2898 DEL 05-08-2008 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $150,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CARPOL LTDA. **NIT# 8000408729**

A: CENTRO DE SERVICIOS PARA CARROS S.A. CENTROCARROS S.A. **NIT# 9000214079** X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-11-2008 Radicación: 2008-120-6-14960

Doc: ESCRITURA 4180 DEL 19-11-2008 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CENTRO DE SERVICIOS PARA CARROS S.A. X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2744

Doc: ESCRITURA 4363 DEL 19-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $150,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA REGISTRADA POR ESCRITURA 4180 DEL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25090219781203354 29 **Nro Matrícula: 120-122132**

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 12:34:14 PM

"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

19/11/2008

OFICINA DE ORÍGEN NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

A: CENTRO DE SERVICIOS PARA CARROS S.A.S NIT: 9000214079 **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2744

Doc: ESCRITURA 4363 DEL 19-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $160,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CENTRO DE SERVICIOS PARA CARROS S.A.S NIT: 9000214079

A: MEDINA GUTIERREZ BERNARDO **CC# 10529281 X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-08-2025 Radicación: 2025-120-6-11664

Doc: ESCRITURA 3673 DEL 21-08-2025 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: MEDINA GUTIERREZ BERNARDO **CC# 10529281 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

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 certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509021978120335429 **Nro Matrícula: 120-122132**

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 12:34:14 PM

"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: 2025-120-1-70934 **FECHA: 02-09-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JADHY MILENA MERA BENAVIDES

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública