

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Popayán, Abril 15 de 2009

ARRENDADOR: INMOBILIARIA SUROCCIDENTE LTDA., sociedad domiciliada en Popayán, y representada por IVONNE ELENA RIVERA PINILA, con C.C. No.34.565.572 de Popayán, con Matricula Inmobiliaria No. 00006.Res. 00688 del 8/5/6. **ARRENDATARIO:** DEICY BRAVO JOJOA CON C.C. 59.706.955 DE POPAYAN - MAYORES Y VECINOS DE POPAYAN.

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, el cual forma parte de este mismo contrato. **SEGUNDA.- DIRECCION DEL INMUEBLE:** CARRERA 2 No. 21CN - 123 LOCAL 1 CAMPO REAL de la actual nomenclatura de esta Ciudad, **TERCERA.- LINDEROS DEL INMUEBLE:**

CUARTA.- DESTINACIÓN: el arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **COMERCIAL** y no podrá darle al inmueble otra destinación, todo esto enmarcado dentro de la Ley, como tampoco podrá el Arrendatario ceder, subarrendar el inmueble sin previa autorización escrita del arrendador. **QUINTA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** SETECIENTOS MIL PESOS ~MCTE (\$ 700.000) Mensuales mas la administración del conjunto, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada período mensual por anticipado, al arrendador o a su orden, de acuerdo con las instrucciones que éste le haya de transmitir al arrendatario. **SEXTA.- INCREMENTOS DEL PRECIO:** Vencido el primer año de vigencia de este contrato, y así sucesivamente, cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje igual al 100% del I.P.C. del año inmediatamente anterior o, en su caso, el que disponga el Estado, si la destinación es la de vivienda. Ahora, si es para establecimiento comercial, el aumento se pactara entre las partes. Los firmantes arrendatarios y deudores solidarios quedan notificados desde ahora, con la firma que imponen aquí, de todos los reajustes automáticos que se pactan en este contrato, y que hayan de presentarse dentro de toda la duración del mismo. **NOTA:** Se deja constancia en el sentido de que este aumento se hará sobre el canon descontado el costo de la administración de que trata la cláusula DECIMA SEGUNDA., si es que este costo está incurrido dentro del canon. **SÉPTIMA.- LUGAR PARA EL PAGO:** Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento en los bancos que éste designe. **OCTAVA.- VIGENCIA DEL CONTRATO:** DOCE MESES (12), que comienzan a contarse el día UN (1) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL NUEVE (2009). **NOVENA.- PRORROGAS:** Si la destinación pactada en este contrato fuere comercial, sus prórrogas se regirán por el Código de Comercio. Si tal destinación fuere vivienda, la regulación pertinente será la de la Ley 820 del 2003. Todo esto en la medida en que el arrendatario haya cumplido con sus obligaciones y admita los reajustes ya pactados. **DECIMA.- SERVICIOS:** Estará a cargo del arrendatario los servicios públicos domiciliarios (agua, energía, gas, telefono, bomberos, alumbrado público), incluyendo la(s) línea(s) telefónica(s) número(s). Se advierte que si el costo de la administración, por hacer parte, el inmueble arrendado, de una urbanización de un edificio, está incluido en el canon, en la proporción en que ese costo aumente por disposición de la Asamblea o de la Junta de Copropietarios, aumentará el monto del canon, así no hayan transcurrido los doce meses iniciales o los de prórroga. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario los servicios que dejare de pagar, siempre que tales montos correspondan al período en que estos tuvieron en su poder el inmueble. Es obligación del arrendatario que, con el pago del canon de arrendamiento en la forma convenida en este contrato **HAGA ENTREGA** a su **ARRENDADOR** de los recibos y/o constancias del pago de todos los recibos para demostrar que se encuentra al día por estos conceptos. El incumplimiento a esta obligación del arrendatario dará derecho a su arrendador para pedir a las Empresas respectivas la suspensión de los servicios y obviamente será causal para dar por terminado el contrato y para pedir la desocupación y entrega del bien en las condiciones establecidas en este contrato cuando hay incumplimiento a las obligaciones de los arrendatarios. El arrendatario se declara desde ya deudor de los valores que quedare a deber por estos conceptos y de igual manera por los intereses que las empresas cobren hasta el día del pago de estos valores; sin necesidad de requerimiento alguno se podrá adelantar el correspondiente proceso ejecutivo con base en las constancias y certificaciones que para el efecto expidan las Empresas respectivas. Si el arrendatario llegare a instalar una o varias líneas telefónicas sin la autorización de la Inmobiliaria Suroccidente Ltda. o del dueño del inmueble, será única responsabilidad de la persona o Empresa que solicite este servicio por el tiempo que habitado el bien sin que dicho cobro afecte en nada a la Inmobiliaria Suroccidente Ltda. o al dueño del inmueble. El arrendatario se hace responsable de todo tipo de publicidad o avisos en las páginas amarillas de la línea telefónica del Inmueble o las que llegara a instalar, a menos que el arrendador o la Inmobiliaria Suroccidente Ltda. lo autorice por escrito. El arrendatario se hace responsable de los cambios de estrato de servicios públicos de agua, energía, teléfono, gas domiciliario, bomberos y alumbrado público, a menos que el inmueble se haya

alquilado para la actividad que genere este cambio. Queda convenido por las partes que al entregar el inmueble ya sea voluntario o judicialmente por incumplimiento de las cláusulas pactadas, tanto el arrendador como la Inmobiliaria Suroccidente Ltda, quedan exentos de multas, primas, goodwill etc, y todo lo concerniente a este aspecto que cita el código de comercio. Las líneas telefónicas y demás reparaciones, serán únicamente por cuenta del arrendatario, siendo su responsabilidad los costos y deudas que estos generen. **DECIMA PRIMERA.- COSAS O USOS CONEXOS Y ADICIONALES:** Además del goce del inmueble identificado y descrito anteriormente, el arrendatario tendrá derecho de goce sobre las siguientes cosas o usos conexos y adicionales: **DECIMA SEGUNDA.- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** Se obliga también el arrendatario a cancelar al arrendador la suma de (EN EL MOMENTO QUE LA ADMINISTRACIÓN DE CAMPO REAL FIJE EL VALOR DE ADMINISTRACIÓN, EL ARRENDATARIO EMPIEZA A ASUMIR DICHO VALOR) por concepto de cuotas mensuales de administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente cada vez que la asamblea de copropietarios haga reajustes, en la misma proporción porcentual predeterminada por ella, sin necesidad de requerimiento alguno. El arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos para su constitución en mora. **DECIMA TERCERA.- CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. 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. Tampoco irá en perjuicio de los recargos por pagos posteriores a los primeros cinco días calendario que se tienen para cumplir con el pago anticipado del canon establecido en esta Inmobiliaria. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial previo para constituirlo en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato. **DECIMA CUARTA.- ESPACIOS EN BLANCO:** el arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco. **DECIMA QUINTA.- REQUERIMIENTOS:** el arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C. C. y 424 del C., de P. C., relativos a la constitución en mora. **DECIMA SEXTA.- PREAVISO PARA LA ENTREGA:** Si la destinación del inmueble fuere comercial las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con seis (6) meses de anticipación a la fecha inicial de terminación de este contrato, o de finalización de sus prórrogas, siempre y cuando haya estado ocupado por más de dos años con el mismo establecimiento comercial. Si tal destinación no fuere comercial tal preaviso se hará con tres (3) meses de anticipación a la fecha inicial de terminación o de las de los vencimientos de las prórrogas. En todo caso, este preaviso deberá darse por escrito, personalmente o a través del servicio postal autorizado. **DECIMA SÉPTIMA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN:** A favor del arrendador serán los siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para 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. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de el arrendatario 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. **DECIMA OCTAVA.- CESION DE DERECHOS:** Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación personal o que se le dé por medio del servicio postal autorizado. **DECIMA NOVENA.- RECIBO Y ESTADO:** el arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá a la arrendadora a la terminación del mismo o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo. **VIGÉSIMA.- MEJORAS:** No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas (que son, incluso, de su obligación, el hacerlas), sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al inmueble sin lugar a indemnización para quien las efectuó, siempre y cuando no hayan de desmejorar la funcionalidad del inmueble. El arrendatario no podrá efectuar los descuentos por las reparaciones indispensables de que tratan los artículos 1.993 del C.C. y el 27 de la Ley 820 del 2.003. **VIGESIMA PRIMERA.- GASTOS:** Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario. **VIGESIMA SEGUNDA.- CESION O CAMBIO DE TENENCIA:** Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder y a no subarrendar el inmueble, ni a transferir su tenencia. Para los efectos legales esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral tres del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. Se aclara, con todo, que esta regla se aplicará en la medida en que el bien se haya arrendado para destinación distinta a vivienda. **VIGESIMA TERCERA.- ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este 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 un deterioro o el desmantelamiento de tal 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 CUARTA.- AUTORIZACIÓN:** el arrendatario autoriza expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario, para

incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive. Esta autorización se extiende a **FIANZACREDITO INMOBILIARIO S. A.**, en el evento en que esta compañía haya de afianzar este contrato. **VIGESIMA QUINTA.- DEUDORES SOLIDARIOS:** Los Suscritos: **GLADYS VELASCO DE ARBOLEDA, ANDREA LILIANA SALAMANCA ORTEGA Y LUISA VIVIANA PATIÑO LATORRE** CON C.C. 34.523.636, 55.182.189 Y 59.706.096 DE POPAYAN Y SAN AGUSTIN HUILA respectivamente, por medio del presente documento nos declaramos deudores 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 término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales previo para constituirlo en mora a los cuales renunciaremos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asumen exclusivamente **DEICY BRAVO JOJOA** sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto, el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. **VIGESIMA SEXTA.- CESION DEL CONTRATO:** Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el **ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Artículo 1960 del Código Civil se surta personalmente o por medio de servicio postal autorizado dirigido a la dirección que registramos al lado de nuestra firma o en la solicitud de arrendamiento. **VIGESIMA SÉPTIMA.-** El pago del canon con cheque solo será válido si efectivamente éste es pagado por el banco girado; en consecuencia, se entenderá que la entrega de un cheque no implica novación de la deuda ni dación en pago. **VIGESIMA OCTAVA.-** Si el bien que aquí se arrienda queda destinado para uso distinto al de vivienda, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causará intereses de mora, de acuerdo con lo dispuesto por el ART. 884 del C. de Co., sin perjuicio del cobro de la cláusula penal ya estipulada, y demás indemnizaciones que resultaren. Si se ha dado para uso de vivienda, la mora en ese pago causará intereses legales, así mismo sin perjuicio del cobro de la cláusula penal en mención, y demás indemnizaciones que resultaren. **VIGESIMA NOVENA.-** A requerimiento del arrendador, el arrendatario le entregará fotocopia de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados, cada mes. **TRIGESIMA.-** En caso de que el arrendatario haya de destrutarse dentro de la vigencia inicial del contrato, deberá sufragar, además, los gastos que eventualmente haya asumido el propietario del inmueble por la fianza de servicios públicos. Así lo consienten los deudores solidarios. **TRIGESIMA PRIMERA.-** 1. Tanto el arrendatario como los deudores solidarios autorizan al arrendador para solicitarle a **EMTEL, CAUCATEL, TELECOM** o a la empresa de teléfonos correspondiente (y a estas empresas para proceder de conformidad con lo que se dice enseguida), cargar a cualquiera de las líneas telefónicas de sus propiedades las deudas que por la(s) línea(s) telefónica(s) número(s) queden pendientes mientras perdure este contrato; 2. Igual autorización dejan por causa de deudas de líneas telefónicas que las empresas de teléfonos instalen dentro del inmueble por propia solicitud de ellos, hayan sido autorizadas o no por el propietario o por el arrendador. 3. De similar manera, el arrendador no autoriza a ninguno de los mencionados para colocar por medio de **Publicar S.A.**, o similares, publicidad en el Directorio Telefónico alusiva al negocio colocado en el inmueble arrendado (si es que éste es destinado para comercio), y si lo hicieren, autorizan al arrendador para solicitarle a **EMTEL, CAUCATEL, TELECOM** o a la empresa de teléfonos correspondiente (y a estas empresas para proceder de conformidad con lo que se dice enseguida), cargar a cualquiera de las líneas telefónicas de sus propiedades las deudas que por la(s) línea(s) telefónica(s) número(s) 5 queden pendientes mientras perdure este contrato. **TRIGESIMA SEGUNDA.-** Si la destinación de este inmueble es distinta a vivienda y si el propietario del inmueble arrendado pertenece al régimen común, la Inmobiliaria deberá trasladarle la totalidad del impuesto sobre las ventas IVA tarifa del 10% ó la tarifa que disponga la ley en el momento, generado en la prestación del servicio de arrendamiento, dentro del mismo bimestre de causación del impuesto sobre las ventas (IVA). Si el propietario del inmueble arrendado pertenece al régimen simplificado, el impuesto sobre las ventas IVA tarifa del 10% se generará a través del mecanismo de la retención en la fuente en cabeza del arrendatario que pertenezca al régimen común del IVA. - (Art. 35 de la Ley 788 de 2002, art. 468-3 del Estatuto Tributario, reglamentado con el Decreto 522 del 07 de Marzo de 2003 Artículo 08 Numerales 01 y 02). **TRIGESIMA TERCERA.-** Queda convenido por las partes que a la entrega del inmueble, ya sea voluntario o judicialmente por incumplimiento de las cláusulas pactadas, tanto el Arrendador como la Inmobiliaria Suroccidente Ltda., quedan exentos de multas, primas, goodwill, etc. y todo lo concerniente a este aspecto que cita el Código de Comercio. Las líneas telefónicas y demás reparaciones, serán únicamente por cuenta del Arrendatario al momento de la entrega al arrendador. **CLAUSULA ADICIONAL 1: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** Consta de un local Comercial Nuevo de 24 mts cuadrados, baño, dos lámparas dobles fluorescentes, domo, piso en cerámica, puerta y ventana en aluminio, cielo raso en panel yeso, paredes en ladrillo a la vista, pisos en cerámica, baños en cerámica, instalaciones eléctricas, acueducto y alcantarillado. **CLAUSULA ADICIONAL 2:** Los muebles deben señarse al reglamento de convivencia del conjunto si lo hay, se recomienda no colocar muchas puntillas y las que se coloquen a las devoluciones del inmueble se deben ser retiradas, reensar y pintar del mismo color, no pegar objetos en las puertas de madera, ni closet, no colocar puntillas en la cerámica de baños ni cocina porque la reparación sera el cambio de la cerámica, no guardar en cocina utensilios mojados, tener cuidado en la manipulación de mesones de granito, acabados en madera, ascensor, calentador, electrodomésticos y llaves de gas, si los hay. **CLAUSULA**

ADICIONAL 3: SE ANEXA GUIA EN ARRENDAMIENTO E INSTRUCCIONES DEL CONTRATO. Para constancia se firma por las partes y ante testigos el día 15 de Abril 2009.



INMOBILIARIA
SUROCCIDENTE LTDA.
FINCA RAIZ

CARRERA 6a. No. 5-67 Ofc. 204 - Tel. 8222266
TELEFAX 824923 POPAYAN - CAUCA
Email: inmobiliaria@suero.com

ARRENDADOR : INMOBILIARIA SUROCCIDENTE LTDA

Nit : 817.001.133-1

DIRECCION DE NOTIFICACION : CARRERA 6 No. 5-67 OFICINA 204

CIUDAD : POPAYAN

ARRENDATARIO: DEICY BRAVO JOJOA

C.C. 59.706.955 DE POPAYAN

DIRECCION DE NOTIFICACION: CARRERA 4B No. 25AN - 36 VILLA DOCENTE

CARRERA 2 No. 21CN - 123 LOCAL 1 CAMPO REAL

8203300 - 8319278

Ciudad

DEUDORES SOLIDARIOS

GLADYS VELASCO DE ARBOLEDA

C.C. 34.523.636 DE POPAYAN

VEREDA DE TORRES

8305246

CIUDAD

ANDREA LILIANA SALAMANCA

C.C. 55.182.189 DE SAN AGUSTIN HUILA

CARRERA 1AE No. 7-40 SANTA INES

8204702 - 3207082801

CIUDAD

LUISA VIVIANA PATIÑO LATORRE

C.C. 59.706.096 DE POPAYAN

CALLE 1 No. 4 - 36 B/ BOLIVAR

8319278 - 3154886537

CIUDAD

TESTIGO. _____

TESTIGO. _____



**PRESENTACION PERSONAL
RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION**

En Popayán a 20 ABR. 2009 ante mi Maria Claudia

Mosquera Jaramillo, Notaria Tercera del Circulo de Popayán

Compareció: Andrea Liliana

Salamanca Ortega

Identificado con Cedula No. 55182189 sp. En

San Agustín y manifestó que el contenido

de este documento es cierto y que reconoce en él su firma

El Compareciente

Andrea L. Salamanca O

Doy fe



**PRESENTACION PERSONAL
RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION**

En Popayán a 21 ABR. 2009 ante mi Maria Claudia

Mosquera Jaramillo, Notaria Tercera del Circulo de Popayán

Compareció: Luisa Vixiana

Ratino Latorre

Identificado con Cedula No. 59706096

La Unión manifestó que el contenido

de este documento es cierto y que reconoce en él su firma

El Compareciente

Luisa Vixiana

Doy fe



RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACIÓN
AL DESPACHO DE LA NOTARIA 1a. DE POPAYÁN

A 16 ABR 2009 COMPARECÍO

Deicy Bravo Jolao

QUIEN PRESENTO C.C. No. 59.706.955

EXPEDIDA EN La Unión - Nariño Y MANIFESTÓ

EN FORMA VOLUNTARIA Y ESPONTÁNEA QUE EL CONTENIDO

DE EL DOCUMENTO ES CIERTO Y QUE LA FIRMA ES SUYA.

EL (LA) COMPARECIENTE FIRMA E IMPRIME HUELLA DIGITAL

DEL DEDO INDICE DERECHO

EL (LA) COMPARECIENTE Deicy Bravo Jolao

ANA ELVIRA GUZMÁN DE VARONA
Notaria Primera



RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACIÓN
AL DESPACHO DE LA NOTARIA 1a. DE POPAYÁN

A 16 ABR 2009 COMPARECÍO

Gladiol Velasco de Arboleda

QUIEN PRESENTO C.C. No. 2452.06

EXPEDIDA EN Popayán Y MANIFESTÓ

EN FORMA VOLUNTARIA Y ESPONTÁNEA QUE EL CONTENIDO

DE EL DOCUMENTO ES CIERTO Y QUE LA FIRMA ES SUYA.

EL (LA) COMPARECIENTE FIRMA E IMPRIME HUELLA DIGITAL

DEL DEDO INDICE DERECHO

EL (LA) COMPARECIENTE Gladiol Velasco

ANA ELVIRA GUZMÁN DE VARONA
Notaria Primera

