

REGISTRO - ARCHIVO

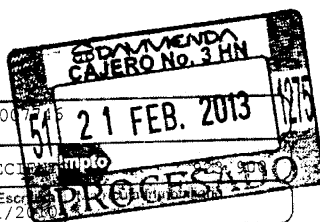


Secretaría de Hacienda  
Departamental

Otorgante 800043514 Afavor 81600  
INVERSIONES ARME LTDA FAM LTDA

DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS

Notaria 0011 Ciudad SANTA ROSA DE No. Escritura/Acta 0000 Fecha Escr 04/01/2013



\* 6 6 1 0 1 4 0 0 0 7 7 1 \*

Actos  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EST. COMI 1.508.600  
INTERESES DE MORA 1.415.300

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.


### INVERSIONES ARME LTDA – FAM LTDA.

En la ciudad de Santa Rosa de Cabal, a enero 04 de 2010 entre los suscritos AIDA **ARBELAEZ DE CAMBAS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.419731 de Bogotá, actuando en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES ARME LTDA** con Nit. 800.043.514-0 y la señora **GLORIA DEL SOCORRO GIRALDO HURTADO** identificada con cedula de ciudadanía No. 25.155.852 de Santa Rosa de Cabal, actuando en calidad de Representante Legal de **FAM LTDA**, con Nit. 816007746-8, denominados en adelante ARRENDADOR y ARRENDATARIO, acordamos celebrar el presente contrato de Arrendamiento de establecimiento de comercio, regido por las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** El arrendador da en arrendamiento, dentro de las condiciones a continuación acordadas, un establecimiento de comercio denominado **HOTEL TERMALES** de propiedad de **INVERSIONES ARME LTDA** actualmente en funcionamiento en la finca Caleras de San Ramón, cuyos linderos son por el Norte, con propiedad de los señores Bpro Roberto Buitrago y Bruno Botero, por el oriente, con propiedad de Francisco Osorio y con propiedad de Jesús Mendoza o sea con el Jardín, por el Sur, con las mejoras que los mismos Arbelaez tienen hacia el Páramo o mejor hasta donde se extiende dichas mejoras y con el alto de carga perros por el Occidente, con propiedades de los señores Arcila Arbelaez y Luis Hurtado y cuyas características se describen seguidamente, en cuanto hace nombre comercial, relación de local, mercaderías, muebles, útiles y demás componentes del establecimiento comercial dado en arriendo: Hotel, Autoservicio, restaurante y Bar.

**SEGUNDA:** El plazo de este arrendamiento es de cinco años, contados a partir del 04 de enero de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2015, por lo cual el mismo vencerá quedando obligado el arrendatario, para el caso de incumplimiento del arrendo, el arrendatario incurrirá en una multa equivalente a tres mensualidades del mismo la que opera como cláusula penal sin necesidad de interpelación de ningún tipo así como que subsiste el derecho de desalojar y/o requerir por anticipado al inquilino.

**TERCERA:** Este contrato contiene el derecho de disfrute del inmueble en que funciona el negocio que se da en arriendo, cuyo inmueble es de propiedad de **INVERSIONES ARME LTDA** y se encuentra ocupado por el arrendador del presente contrato en el carácter de propietario del establecimiento de comercio según resulta de escritura pública No. 4627 de fecha de 22-09-1988, cuyos instrumentos en fotocopias, firmadas por las partes se agregan al presente. Contiene también el uso del establecimiento de comercio y sus instalaciones y todas las facultades necesarias para su explotación normal. Se considera abusivo todo acto o abstención proveniente del arrendatario y/o sus dependientes o empleados que por incidencia en el negocio y/o su clientela contribuya a desacreditarlo, depreciarlo, degradarlo, perjudicarlo o entorpecer sus normales cauces; y el arrendatario responde de los daños que se originen por dichos actos o abstenciones, negligencias, inoportunities o abusos.

**CUARTA:** El precio de este arriendo es de DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$17.960.000.), Iva incluido. Dinero que será distribuido de la siguiente manera: ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000) Iva incluido, por concepto de instalaciones. TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.480.000) Iva incluido por concepto de maquinaria y equipo. TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3.480.000) Iva incluido, por muebles y enseres, los cuales se pagaran por

|                        |     |   |              |
|------------------------|-----|---|--------------|
| AÑO                    | MES | DÍA   | HORA:        |
| 2013                   | 02  | 26  | 10:50<br>am. |
| NO. FOLIOS             |     | FIRMA   |              |
| 01 Boleto<br>04 folios |     |  |              |
| RADICACION NO.         |     |   |              |
| 021300845211           |     |   |              |

adelantado, los primeros cinco (5) días de cada mes en Santa Rosa de Cabal o donde en el futuro por medio fehaciente indique el arrendador. La falta de pago de dos periodos de alquiler da derecho al arrendador para pedir la terminación del contrato con el siguiente desalojo, el cobro de los cánones adeudados, más los intereses de la deuda y los daños y perjuicios que se comprueben. El mismo derecho de la terminación existe si concurre cualquiera de los incumplimientos específicos del arriendo del establecimiento comercial de que se trata o de las cláusulas del presente contrato en cuanto hacen al arrendatario. El mantenimiento del local y elementos del establecimiento comercial queda a cargo del arrendatario, según las partes así lo declaran en este instrumento. La parte obligada a ordenar los trabajos de reparación o mantenimiento y a cargar con los respectivos costos, debe efectuar todas las reparaciones, mantenimientos dentro del tiempo que el inmueble o muebles lo requieran.

Los impuestos, tasas y patentes propias del negocio quedan a cargo del arrendador y los impuestos, tasas y demás contribuciones del inmueble serán de cargo del arrendatario.

**QUINTA:** El inmueble, sus complementos y accesorios, los muebles y útiles, maquinas y maquinarias y demás objetos comprendidos en ese arrendamiento se encuentran actualmente en los estados que se describen:

- a. Maquinas y/o maquinarias se entregan en buen estado.
- b. Muebles y útiles en buen estado:

Los bienes y objetos comprendidos deben ser restituidos por el arrendatario al término del contrato o cuando deba desocupar el establecimiento comercial arrendado, con arreglo a las siguientes pautas y previsiones:

A los fines que legalmente correspondan y para dar solución a los supuestos de destrucción total de objetos, se establecen los siguientes valores que las partes aceptan desde ya referidos a moneda (\$5.000.000) cinco millones de pesos moneda corriente a título de depósito, por lo cual ha de tenerse por valor al tiempo de restitución, al equivalente en nuestra moneda, de las cantidades que a continuación figuran:

Se acompaña nota de valor pormenorizado de otros objetos y de las mercaderías que deberán en su oportunidad restituirse con el establecimiento de comercio a que este arrendamiento se refiere. Separadamente las partes acuerdan, en instrumento que forma también parte de este contrato, las previsiones respecto de otros bienes y mercaderías que no se encuentran específicamente mencionados en el texto del presente.

**SEXTA:** Las cuentas de servicio de luz, agua, gas, teléfono, etc., deberán puntualmente ser pagadas por el arrendatario y los recibos deberán siempre estar a disposición y vista del arrendador a fin de comprobar la regularidad del cumplimiento de dichos pagos. Si fuere preciso transferir el permiso del local, de los servicios, del teléfono etc., una vez concluido el arrendamiento deberá ser devuelta la figuración de dichos servicios o concesiones a su titularidad actual, siendo de cargo del arrendador el traspaso al arrendatario y siendo a cargo del arrendador el final traspaso a sus actuales titulares o al arrendador.

**SEPTIMA:** Si al finiquito del contrato hubiere destrucción solo parcial de elementos del establecimiento de comercio, se evaluarán porcentualmente las pérdidas existentes respecto de cada objeto en función de sus deterioros respectivos.

**OCTAVA:** La parte arrendadora se compromete a suministrar cuantas firmas sean precisas para ante la autoridad y a comparecer por sí o por apoderado ante ellas, si fuere oficialmente requerido para el funcionamiento normal del establecimiento comercial dado en arriendo o el normal disfrute de los servicios que hacen al mismo.

**NOVENA:** El fin comercial que podrá explotarse será: La recreación familiar a través de los paisajes naturales en instalaciones propensas como piscinas termales, piscinas de agua fría, cascadas, cuevas, laderas de montaña, caminatas eco turísticas, rappel y actividades recreativas que no afecten el medio ambiente, quedando prohibido expresamente, sea cual fuere la razón invocada, el cambio de rubro comercial, el cambio de destino o la supresión o adjunción de otras actividades comerciales, civiles, etc. Respecto de la posibilidad de ceder o transferir total o parcialmente este arriendo, se estipula: la restitución del inmueble junto con los muebles entregados en arriendo. En todo caso, el arrendatario no podrá ingresar ni permitir el ingreso al local de personas de cualquiera índole u oficio con carácter estable; y cabe el desalojo si se viola esta prohibición.

**DECIMA:** El arrendador no responde, lo que así se declara expresamente, de los daños o perjuicios directos o indirectos, existentes o cesantes, actuales o futuros, voluntarios o involuntarios, producidos por el arrendatario, sus familiares, o dependientes, o los clientes, los objetos, bienes o maquinarias del establecimiento de comercio, el local o sus partes, así sucedieran dentro o fuera del local al propio inquilino, sus familiares, dependientes, clientes, responsables proveedores, terceros o aun elementos del Estado o vía pública, de todo lo cual asume plena responsabilidad el arrendatario, quedando desde ya legal y contractualmente obligado a las consiguientes reparaciones.

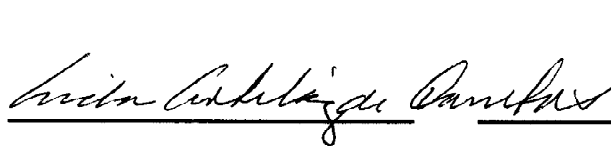
**DECIMA PRIMERA:** Teniendo en cuenta que el establecimiento contiene valores que al arrendador le interesa mantener para cuando le corresponda recibir en devolución el establecimiento de comercio dado en arriendo, el arrendatario se compromete a cumplir puntualmente con todas las obligaciones inherentes al mantenimiento del permiso o habilitación del local y negocio que toma en arriendo, haciéndose responsable ante el arrendador de todos los daños y perjuicios directos o indirectos que origine el incumplimiento de los aludidos deberes. Se deja constancia de que el arrendatario no podrá reclamar estipendio o remuneración o compensación alguna, cualquiera sea el grado de mejoramiento del establecimiento de comercio nacido de su gestión en la explotación del mismo bajo invocación de que dicho establecimiento se ha valorizado por su obra propia, de que suma alguna o retribución alguna corresponde o podrá corresponder al arrendador por este concepto.

**DECIMA SEGUNDA:** Sin perjuicio de las obligaciones legales del arrendatario, de sus deberes contractuales y sin perjuicio también de sus obligaciones especiales en las cláusulas ~~DECIMA~~ a ~~DECIMA SEGUNDA~~ del presente contrato, el arrendatario se compromete a dar aviso al arrendador dentro de las 24 horas hábiles de haberse producido, originado o hacer aparición, de cualquier evento dependiente de sí, de terceros o de las autoridades públicas o de la acción de los factores climáticos o de la naturaleza, de todo evento que pueda afectar legal o materialmente al establecimiento de comercio que se da en arriendo, al inmueble en que funciona el mismo, a las

partes, cosas, objetos o derechos del establecimiento de comercio, o a las condiciones estipuladas en el presente contrato.

**DECIMA TERCERA:** Se estipula las siguientes reglas para actualizar cada doce meses (12), por el 10% del valor del arrendo, el precio de alquiler de este establecimiento de comercio y la liquidación que dentro de estas reglas pase el arrendador al arrendatario será la suma que formara el quantum a reclamar ejecutivamente del inquilino.

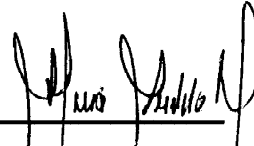
Para constancia, se firma en Santa Rosa de Cabal, a los 04 días del mes de enero de dos mil diez (2010).



**AIDA ARBELAEZ DE CAMBAS**

C.C. No. 41.419.731 de Bogotá


EL ARRENDADOR



**GLORIA GIRALDO HURTADO.**


C.C. No. 25.152.853. de Sta Rosa.


EL ARRENDATARIO.

 **Cámara de Comercio  
Santa Rosa de Cabal**

**DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL**

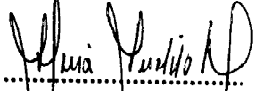
El presente documento fue presentado, en Santa Rosa de Cabal, el 26 de febrero de 2013, Por su Signatario Arbelaez de Cambas Aida.  
Que se identifica con Cédula N° 41.419.731  
Expedida en Bogotá D.C.

  
El Signatario El Secretario,

 **Cámara de Comercio  
Santa Rosa de Cabal**

**DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL**

El presente documento fue presentado, en Santa Rosa de Cabal, el 26 de febrero de 2013, Por su Signatario Giraldo Hurtado Gloria.  
Que se identifica con Cédula N° 25.152.853  
Expedida en Santa Rosa de Cabal

  
El Signatario El Secretario,

CAMARA DE COMERCIO SANTA ROSA DE CABAL  
DEPARTAMENTO DE REGISTROS PUBLICOS

1  
INSCRIPTO EL DIA 26 DE FEBRERO DE 2013 BAJO EL NUMERO 00003922 DEL LIBRO VI A NOMBRE DE: HOTEL TERMALES

ACTO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO ENTRE INVERSIONES ARME LTDA (ARRENDADOR) Y FAM LTDA (ARRENDATARIA)  
MATRICULA: 00000156  
RECIBO NO. 01C030226001 EL SECRETARIO.

