

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 067**  
**OFICINA 802 DEL EDIFICIO LOTERIA DE RISARALDA**

FANNY SILVA GARCIA, mayor de edad y vecina de la ciudad de Pereira, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.944.535 expedida en Pereira, quien obra en nombre y representación legal de la firma DISPROSER S.A., con NIT No, 816.003.131-0, firma autorizada por la Lotería del Risaralda para según contrato OFJ No. 015 de 2012 arrendar locales y oficinas del Edificio Lotería del Risaralda localizado en la calle 19 No. 5-73, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR y LA COMERCIALIZADORA E INTRODUCTORA DE LICORES DEL RISARALDA** con NIT No. 816.007.203-0 con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por CARMEN JULIA GUTIERREZ SUAREZ, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.130.102 expedida en Pereira, debidamente nombrada mediante decreto de 031 del 10 de Enero de 2012 expedido por el Gobernador del Departamento de Risaralda y posesionada mediante acta No. 024 del 11 de Enero de 2012, quien para el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**.

Las partes contratantes han decidido celebrar el presente contrato bajo las condiciones y términos previstos en este documento, los cuales sustituyen en su totalidad cualquiera otra negociación previa, escrita o verbal y en señal de total aceptación se suscribe el presente contrato, que se registrá por las siguientes cláusulas:

**CLAUSULA PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendador entrega a el ARRENDATARIO a título de arrendamiento y este recibe el mismo título, el uso y goce del inmueble denominado OFICINA 802 del edificio Lotería del Risaralda, ubicado en la ciudad de Pereira, calle 19 No. 7-53, oficina con un área de 59.38 metros cuadrados, la cual se encuentra sometida al régimen de Propiedad Horizontal.

**CLAUSULA SEGUNDA – DESTINACION DEL INMUEBLE:** EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el área del inmueble que mediante el presente contrato se arrienda única y exclusivamente para el uso de oficinas administrativas y logísticas.

**CLAUSULA TERCERA- PLAZO:** El término de duración del presente contrato será desde la fecha de su suscripción y hasta el 31 de Diciembre de 2012 inclusive. PRAGRAFO: si vencido el termino anterior, ninguna de las partes ha manifestado por escrito a otra con no menos de quince (15) días calendario de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato su intención de darlo por terminado, su vigencia se renovara automáticamente por periodos anuales al inicialmente pactado. Los incrementos del canon de arrendamiento serán una vez cada año y con el incremento del IPC del año anterior.

**CLAUSULA CUARTA-VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor total del presente contrato es por la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$2.465.000) M/C incluido IVA y administración**, discriminados de la siguiente manera: La administración por valor de \$370.000 el valor mensual y \$480.000 el valor mensual del canon de arrendamiento, los cuales serán pagaderos de la siguiente manera: El primer pago proporcional desde la suscripción del contrato y hasta el 30 de Octubre de 2012 y los meses siguientes pagaderos de forma mensual y anticipadamente.

**CLAUSULA QUINTA – ENTREGA DEL INMUEBLE:** EL ARRENDATARIO declara recibido el inmueble denominado OFICINA 802. En el edificio **LOTERIA DEL RISARALDA** ubicado en la calle 19 N° 7-53 en la ciudad de Pereira-Risaralda, una vez sean realizadas por parte del ARRENDADOR las reparaciones locativas necesarias para su ocupación.

*Juz*

**CLAUSULA SEXTA-SERVICIOS PUBLICOS:** los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, teléfono, internet, y demás expensas, serán por cuenta DEL ARRENDATARIO desde la entrega material del inmueble objeto del presente contrato, hasta la fecha de entrega del mismo bien A EL ARRENDADOR, sin que este ultimo asuma responsabilidad alguna por las deficiencias en la prestación de tales servicios por parte de las empresas respectivas. **PARAGRAFO PRIMERO: el costo de los servicios públicos de energía, agua y alcantarillado serán compartidos con la oficina 801 del edificio** **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDADOR autoriza a la empresa de telefonía local, a instalar en el inmueble objeto del presente contrato, las líneas telefónicas que el ARRENDATARIO haya solicitado a esa entidad, las cuales serán retiradas al termino de este contrato y los gastos y consumo que ellas demanden serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO, sin que el ARRENDADOR asuma responsabilidad alguna por las deficiencias en la prestación de tales servicios por parte de e las empresas respectivas.

**CLAUSULA SEPTIMA- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** las establecidas en el art 518 del código del comercio y en los artículos 1996,1997,1998 y ss. del código civil; las partes acuerdan que el ARRENDADOR está obligado a efectuar reparaciones locativas únicamente cuando estas han sido necesarias por casos de fuerza mayor o caso fortuito.

**CLAUSULA OCTAVA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** además de las establecidas en los artículos 518 del código de comercio y en los artículos 1996, 1997,1998 y ss. Del código civil , son obligaciones de EL ARRENDATARIO: **A-** pagar a el ARRENDADOR oportunamente el canon de arrendamiento establecido, más los incrementos correspondientes en la forma dispuesta en la clausula cuarta del presente contrato. **B-** entregar el inmueble a EL ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibió, salvo los deterioros naturales producidos por el goce legitimo del inmueble arrendado. **C-** efectuar en el inmueble reparaciones locativas a que haya lugar, excepto las que provienen de fuerza mayor o caso fortuito. No podrá EL ARRENDATARIO efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del ARRENDADOR. **D-** entregar el inmueble a el ARRENDADOR a paz y salvo de todos los servicios públicos. **E-** se obliga a someterse al reglamento de la propiedad horizontal y asumir los gastos que implique las presentes o futuras disposiciones de las autoridades de las policía e higiene y a reconocer a el ARRENDADOR al valor que quede pendiente por estos conceptos cuando se verifique la restitución del inmueble, los cuales podrán ser exigidos por vía ejecutiva.

**CLAUSULA NOVENA - CESION Y SUBARRIENDO:** la cesión del contrato de arrendamiento y subarriendo total o parcial de los inmuebles por parte de EL ARRENDATARIO, solo será válida cuando lo autorice previamente EL ARRENDADOR por escrito. **PARAGRAFO PRIMERO.** EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si EL ARRENDATARIO abandona el inmueble objeto de este contrato, desde ya autoriza al ARRENDADOR para ocuparlo y para tomar las medidas necesarias para su ocupación sin necesidad de orden judicial. Esta medida también procede en caso de abandono a fin de adoptar las medidas que estime convenientes para asegurar la integridad de los inmuebles, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a el ARRENDADOR. Se entiende que existe abandono de los inmuebles por parte del ARRENDATARIO, en caso de que el inmueble permanezca desocupado y sin funcionar para la destinación acordada, por un término mayor o igual a treinta (30) días calendario.

**CLAUSULA DECIMA-MEJORAS:** las mejoras que efectúe el ARRENDATARIO deberán hacerse con autorización previa por escrito de EL ARRENDADOR, de lo contrario estas quedaran en forma definitiva de propiedad del ARRENDADOR sin derecho para que EL ARRENDATARIO pueda retirarlas, ni exigir indemnización o reembolso alguno por ellas, ni para retener el inmueble objeto del presente contrato.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA- EJERCICIO DE DERECHOS:** el retardo u omisión por cualquiera de las partes en el ejercicio de sus derechos y acciones que surjan a su favor por mora de la otra parte o por incumplimiento de esta a cualquiera de las obligaciones contraídas, no podrá interpretarse como renuncia de la parte cumplida a ejercitarlos no como aceptación de las circunstancias que originaron la mora o el incumplimiento de la otra parte. **PARAGRAFO PRIMERO.** EL ARRENDADOR no se responsabiliza por la pérdida o hurto de objetos, ni de cualquier otro hecho delictivo que pueda suceder en las instalaciones ocupadas por EL ARRENDATARIO. Así mismo EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar, ni permitir que se guarde en los inmuebles, materias u objetos perjudiciales para la salubridad. Los gastos que se causen en el restablecimiento de los inmueble, ocasionados por causas imputables al ARRENDATARIO correrán por cuenta de este. **FRENTE A TERCEROS- EL ARRENDATARIO** responderá por los daños que se puedan causar a los inmuebles y dotaciones de los vecinos y de terceros, cuando estos provengan o sean causados por su propia conducta, por la de sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA- DOMICILIO CONTRACTUAL:** para todos los efectos contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Pereira –Risaralda.

**CLAUSULA DECIMA TERCERA – CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por alguna de las partes de cualquiera de las obligaciones de este contrato, constituirá en deudor de la parte cumplida la suma equivalente al 30% del valor total del presente contrato a titulo de pena, la cual se cancelará dentro de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se generó el incumplimiento. Si esta suma no se cancela en el término indicado, podrá ser cobrada jurídicamente; por lo tanto, este contrato tiene carácter de titulo ejecutivo, para la cual bastará la sola afirmación efectuada en la demanda efectuada por la parte cumplida, que no podrá ser desvirtuada por la otra parte, sin perjuicio de las acciones legales que deba ejercer la parte cumplida para la restitución de sus derechos y el reconocimiento de los desembolsos y los perjuicios a que haya lugar.

**CLAUSULA DECIMA CUARTA- INCUMPLIMIENTO:** el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato por parte de EL ARRENDATARIO dará derecho a EL ARRENDADOR para darlo por terminado y exigir la entrega inmediata del inmueble. **PARAGRAFO:** cuando no de cumplimiento oportuno a cualquiera de los pagos por el concepto de los cánones de arrendamiento , servicios públicos, administración o clausula penal , lo convertirá en deudor de EL ARRENDADOR por la suma correspondiente al concepto o conceptos incumplidos y por los intereses moratorios aplicados a la tasa máxima legal vigente certificada por la superintendencia bancaria correspondiente para el día que se genere el incumplimiento de cada uno de estos conceptos respectivamente.

**CLAUSULA DECIMA QUINTA – GARANTIA.** Para garantizar a El ARRENDADOR el cumplimiento de sus obligaciones, EL ARENDATARIO presenta a el ARRENDADOR el original del certificado de disponibilidad presupuestal N° 89 del día 04 de Octubre de 2012 por valor total de \$2.465.000 Expedido por la Comercializadora e Introdutora de Licores de Risaralda **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de que opere la prórroga automática EL ARRENDATARIO presentará el certificado de disponibilidad presupuestal, para garantizar el pago del valor total de la prórroga y así sucesivamente. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El pago a que se obliga EL ARRENDATARIO por el presente contrato, queda subordinado a la aprobación del jefe de presupuesto o quien haga sus veces.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA – TERMINACION DEL CONTRATO:** este contrato se dará por terminado en forma bilateral cuando se presenta algunas de las siguientes causales: **A-** Por vencimiento del término previsto para el mismo **B-** Por mutuo acuerdo de las partes expresado por escrito. El presente contrato se da por terminado en forma unilateral por parte de EL ARRENDADOR cuando se presente alguna de las siguientes causales: **A-** por incumplimiento de el ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato. **B-** por la liquidación obligatoria de EL ARRENDATARIO. **C-** por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales de EL ARRENDATARIO que afecte de manera grave el cumplimiento del contrato. **D-** Por destinación del inmueble objeto del presente contrato para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para la salubridad de sus habitantes o para el inmueble. **E-** Por la venta del inmueble objeto del presente. **F-** por abandono del inmueble, cuando por parte del ARRENDATARIO y la ocupación por parte de EL ARRENDADOR, en el evento presunto en el parágrafo segundo de la clausula novena actual.

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA –FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** ni el ARRENDADOR ni el ARRENDATARIO tendrán responsabilidad alguna por el incumplimiento de las obligaciones que contraen, cuando tal incumplimiento total o parcial se produzca por causas o circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, calificadas de conformidad con la ley y debidamente comprobadas.

**CLAUSULA DECIMA OCTAVA- IMPUESTOS Y GASTOS (autorización pago de estampillas):** El ARRENDADOR autoriza a la CILR para que le deduzca del primer pago el 2.0% sobre el valor del mismo correspondiente a la estampilla Pro-desarrollo y el 2.0 % sobre el valor del mismo, correspondiente a la estampilla Pro-Hospitales.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA – INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL ARRENDADOR declara bajo la gravedad de juramento, el cual se entenderá prestado con la firma del presente documento, no encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidades e incompatibilidades legales o morales que le impidan la suscripción o ejecución del presente contrato. Igualmente declara que en caso de presentarse alguna inhabilidad o incompatibilidad se hará responsable frente a EL ARRENDATARIO y frente a terceros por los perjuicios que se ocasione.



**CLAUSULA VIGESIMA- SUPERVISION Y ADMINISTRACION:** la supervisión y administración del presente contrato será por parte del ARRENDADOR y por parte De EL ARRENDATARIO, el director o representante legal vigente de LA COMERCIALIZADORA E INTRODUCTORA DE LICORES DE RISARALDA.

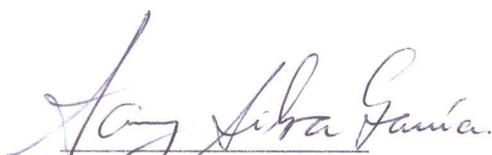
**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA – CALUSULA COMPROMISORIA:** los conflictos que surjan en virtud de la ejecución del presente contrato serán dirimidos directamente por las partes, de no ser posible dirimirlo de esta forma, será sometido a un tribunal de arbitramento con sede en la ciudad de Pereira.

**CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION:** el presente contrato se entiende perfeccionado en el momento de la firma de cada una de las partes.

**CLAUSULA VIGESIMA TERCERA- FORMA DE LAS MODIFICACIONES DEL CONTRATO:** todos los convenios entre el ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO relacionados con el presente contrato, así como las modificaciones del mismo, deberán celebrarse por escrito. No surtirá ningún efecto la modificación que no se acuerde por escrito firmado por las partes, estas reconocen haber leído este contrato, haberlo entendido y aceptan estar obligados por sus términos y condiciones. Para constancia se firma en dos ejemplares de igual valor y tenor, en la ciudad de Pereira el día CUATRO (04) de Octubre de 2012.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO



FANNY SILVA GARCIA

CC 24.944.535



CARMEN JULIA GUTIERREZ SUAREZ

CC 42.130.102