Señor
JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
j51cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REFERENCIA:	**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA.**
EXPEDIENTE:	**2020 - 126**
DEMANDANTE:	**BELTRANICO LTDA**
DEMANDADO:	**PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S.**
ASUNTO:	**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

CAMILO CARRIZOSA FRANKY, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado judicial de la sociedad **PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.197.265-5, estando dentro del término legal, por medio del presente escrito me permito -sin perjuicio de que se decida la solicitud de aclaración y complementación al auto (mandamiento de pago) de fecha 28 de septiembre de 2020 radicada-, interponer **recurso de reposición** en contra del auto que libra mandamiento de pago de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2020, dentro del proceso de la referencia, con el objetivo que esta providencia sea revocada, en los siguientes términos:

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.

1. El Despacho, mediante Auto de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2020, libró mandamiento de pago a favor de la sociedad **BELTRANICO LTDA.**, en contra de la sociedad **PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S.**

2. En el auto mencionado en el numeral anterior, entre otras cosas, el Despacho indicó lo siguiente:

> *"Previo el estudio del escrito de la demanda, así como de la subsanación allegada,* ***y como quiera que el título valor allegado como base del proceso, reúnen las exigencias previstas 422 del Código General del Proceso, y por registrar la existencia de obligaciones claras, expresas y exigibles*** *el Juzgado procede a librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva singular a favor de BELTRANICO LTDA en contra de PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA* LTDA, por las siguientes cantidades y conceptos: (…)" (Enfasis propio).

3. De acuerdo con lo anterior, en el mandamiento ejecutivo recurrido no se hace mención a cuál título –valor (facturas de venta Nos. 1628, 1631 y 1639) o ejecutivo (contrato de arrendamiento)- sirve de sustento a la ejecución, teniendo en

cuenta que, dentro de los documentos aportados por la parte demandante, se encuentran tanto el contrato de arrendamiento de fecha 24 de abril de 2009, que terminó el día 31 de marzo de 2020 y las "facturas de venta Nos. 1628, 1631 y 1639", de forma tal que, se insiste, se desconoce cuál es el título base de la acción.

4. Así mismo, el Despacho indicó que existente obligaciones expresas, claras y exigentes, sin embargo, los documentos arrimados por el demandante no cumplen con dichos presupuestos, por lo cual, es importante (teniendo en cuenta que no se sabe a ciencia cierta a que documento(s) hace referencia el Despacho) analizar los requisitos formales de cada uno de los documentos que fueron aportados con la demanda y que pueden ser base de la ejecución, lo antetior de conformidad con el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso, el cual estableció lo siguiente:

> *"ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.*
>
> ***Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo**. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el* juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso. (…)" (Enfasis propio).

II. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD.

1. Omisión de requisitos formales que debe contener el título valor - facturas y que la Ley no suple expresamente.

Dentro de los anexos aportados por la parte demandante dentro del proceso de la referencia, fueron allegados, como base de la ejecución, entre otros, tres documentos que ha denominado como: "Factura No. 1628"; "Factura No. 1631"; y "Factura No. 1639", no obstante, de la revisión detallada de dichos documentos se encuentra que los mismos no cumplen con los requisitos formales para que se entienda que ellas son títulos valores de acuerdo con lo establecido por el Código de Comercio.

El Código de Comercio, en el literal B del artículo 772 establece lo siguiente:

> *"**ARTÍCULO 772. FACTURA.** Factura es un título valor que el vendedor o prestador del servicio podrá librar y entregar o remitir al comprador o beneficiario del servicio.*
> ***No podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o*** escrito. (…)" (Enfasis propio).

De conformidad con lo anterior, es necesario advertir de antemano, que la demandante emitió unos documentos que denominó "Factura No. 1628"; "Factura No. 1631"; y "Factura No. 1639", con las cuales pretende el pago de los valores indicados en el contradictorio, montos que corresponden a algunos cánones de arrendamiento cobrados con sustento en el contrato de arrendamiento que se suscribió el día 24 de abril de 2009, acuerdo de voluntades que la sociedad demandante omitió indicar terminó el día 31 de marzo de 2020, por lo cual dichoas facturas no corresponden ni a servicios prestados, ni a bienes entregados real y materialmente, por cuanto los cánones reclamados corresponden a los meses de abril, mayo y junio de 2020, mensualidades para las cuales, se itera, el contrato de arrendamiento ya se había terminado, lo que imposibilita la ejecución perseguida.

Aunado a que las mencionadas facturas no corresponden a servicios prestados, ni a bienes entregados real y materialmente, en los mencionados documentos no se encuentra la aceptación por parte de mi poderdante, de acuerdo con lo que para el efecto dispone el artículo 773 del Código de Comercio, que establece lo siguiente:

> *"**ARTÍCULO 773. ACEPTACIÓN DE LA FACTURA.** Una vez que la factura sea aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, se considerará, frente a terceros de buena fe exenta de culpa que el contrato que le dio origen ha sido debidamente ejecutado en la forma estipulada en el título.*
>
> ***El comprador o beneficiario del servicio deberá aceptar de manera expresa el contenido de la factura, por escrito colocado en el cuerpo de la misma o en documento separado, físico o electrónico.*** *Igualmente, deberá constar el recibo de la mercancía o del servicio por parte del comprador del bien o beneficiario del servicio, en la factura y/o en la guía de transporte, según el caso, indicando el nombre, identificación o la firma de quien recibe, y la fecha de recibo. El comprador del bien o beneficiario del servicio no podrá alegar falta de representación o indebida representación por razón de la persona que reciba la mercancía o el servicio en sus dependencias,*

> para efectos de la aceptación del título valor. (…)" (Enfasis propio).

De acuerdo con lo anterior, se puede evidenciar que los documentos aportados en la demanda, que se han denominado como: "Factura No. 1628"; "Factura No. 1631"; y "Factura No. 1639", no cuentan con aceptación alguna por parte de mi representada o por persona habilitada para ello, ni cumplen ninguna otra de las condiciones estipuladas en la norma, de forma tal que los documentos aportados, con base en los cuales se profirió el mandamiento de pago, no cumplen con los requisitos exigidos por la norma mencionada.

En Consonancia con lo desarrollado, el artículo 3° de la Ley 1231 de 2008, que modificó el artículo 774 del Código de Comercio, contiene lo siguiente:

> "…Requisitos de la factura. La factura deberá reunir, además de los requisitos señalados en los artículos 621 del presente Código, y 617 del Estatuto Tributario Nacional o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los siguientes:
>
> (…)
>
> 2. La fecha de recibo de la factura, con indicación del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla según lo establecido en la presente ley.
>
> (…)
>
> No tendrá el carácter de título valor la factura que no cumpla con la totalidad de los requisitos legales señalados en el presente artículo. Sin embargo, la omisión de cualquiera de estos requisitos, no afectará la validez del negocio jurídico que dio origen a la factura.
>
> La omisión de requisitos adicionales que establezcan normas distintas a las señaladas en el presente artículo, no afectará la calidad de título valor de las facturas…" (Enfasis propio).

El artículo 621 del mismo Código establece que,

> "ARTÍCULO 621. REQUISITOS PARA LOS TÍTULOS VALORES. Además de lo dispuesto para cada título-valor en particular, los títulos-valores deberán llenar los requisitos siguientes:
>
> 1) La mención del derecho que en el título se incorpora, y

2) ***La firma de quién lo crea.***

La firma podrá sustituirse, bajo la responsabilidad del creador del título, por un signo o contraseña que puede ser mecánicamente impuesto.

Si no se menciona el lugar de cumplimiento o ejercicio del derecho, lo será el del domicilio del creador del título; y si tuviere varios, entre ellos podrá elegir el tenedor, quien tendrá igualmente derecho de elección si el título señala varios lugares de cumplimiento o de ejercicio. Sin embargo, cuando el título sea representativo de mercaderías, también podrá ejercerse la acción derivada del mismo en el lugar en que éstas deban ser entregadas.

Si no se menciona la fecha y el lugar de creación del título se tendrán como tales la fecha y el lugar de su entrega." (Enfasis propio).

Teniendo en cuenta el precepto anterior, es necesario señalar que factura denominada 1631, adolece de firma o sello del creador, sin que esta omisión pueda ser subsanable.

Sobre las facturas denominadas 1628, 1631 y 1639, de conformidad con lo indicado, no se encuentra fecha de recibo, como tampoco la indicación del nombre, identificación o firma de la persona encargada de recibir la factura, por lo cual no se cumple con el presupuesto consagrado por el legislador, de donde se sigue, en idéntica orientación, que las facturas de venta adosadas al plenario no fueron aceptadas expresamente ni, mucho menos, tácitamente, por la compañía convocada a este juicio ni por persona habilitada para ello, por lo cual no se cumple con el presupuesto consagrado por el legislador.

Así las cosas, los documentos aportados al no cumplir con los requisitos exigidos por el Código de Comercio, no pueden ser considerado como facturas y, en ese sentido, no gozan de la potencialidad necesaria para que se puedan valorar como títulos valores, por lo que, en consecuencia, no pueden servir como base de ejecución dentro de este proceso.

2. Omisión de requisitos que debe contener el título ejecutivo – contrato de arrendamiento.

Con respecto al contrato de arrendamiento comercial celebrado entre la sociedad **BELTRANICO LTDA**, en calidad de sociedad arrendadora y la sociedad **PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S.**, en su calidad de arrendataria, suscrito el día 24 de abril de 2009, el cual se elevó a escritura pública con número 2.248 de la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Bogotá, y que se aportó

dentro del proceso de la referencia, es necesario señalarle a su Señoría, que ese contrato está terminado desde el día 31 de marzo de 2020.

Con base en lo narrado se hace necesario analizar los requisitos exigidos por la Ley para que identificar legalmente que se considera título ejecutivo, para que, con base en él, se pueda iniciar un proceso ejecutivo.

El artículo 422 del Código General del Proceso, señala:

> "***ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO.*** *Pueden* ***demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante****, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."* (Enfasis propio).

De acuerdo con lo anterior, se debe indicar que el contrato de arrendamiento suscrito el día 24 de abril de 2009, el cual se elevó a escritura pública con número 2.248 de la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Bogotá, como ya se señaló está terminado desde el día 31 de marzo de 2020, tal como se comprueba con los documentos aportados dentro del escrito de la demanda, con base en los cuales su señoría podrá observar, particularmente, en la comunicación de fecha julio 25 de 2019 -documento que fue presentado por el demandante y se encuentra en la página 1 de 19 de la carpeta de pruebas que fue remitida a mi poderdante como anexos a la demanda, documento que se anexa a este recurso- que mi poderdante comunicó a BELTRANICO LTDA la decisión de no prorrogar el contrato y, por ende, terminarlo con una antelación inclusive mayor a la pactada en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento -contrao que se anexa a este recurso- cláusula que establecía lo siguiente

> *"SEPTIMA – PRORROGAS.- Si a la fecha de vencimiento del "Termino Inicial" indicado en la cláusula anterior,* ***o de cualquiera de sus prorrogas, el ARRENDATARIO no ha notificado al ARRENDADOR con una antelación no menor a seis (6) meses a la fecha de vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato se entenderá prorrogado*** *automaticamente en iguales términos y condiciones y por un termino de un (1) año y así sucesivamente,*

> *siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo , y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes previstos en la cláusula octava a continuación"*(Enfasis propio).

Así las cosas, queda al descubierto que al haberse terminado el contrato de arrendamiento desde el día 31 de marzo de 2020, no existe, por tanto, obligación de pago a cargo de mi poderdante por concepto de cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2020, por este motivo, no existe ninguna obligación expresa, clara y exigible que conste en documento que provenga de PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S. a favor de BELTRANICO LTDA., escenario que conlleva, ineludiblemente, a la inexistencia de las obligaciones pretendidas.

Como consecuencia de lo anterior, al no existir una obligación expresa, clara y exigible en contra de mi mandante, el demandante adolece de legitimación en la causa por activa para interponer la demanda de la referencia y, por contera, el proceso de la referencia no podrá continuar, ante la suencia de legitmación en la cuasa por pasiva por aprte de mi representada.

III. DERECHO.

Invoco como fundamento del presente recurso de reposición, los artículo 318, 422 y 430 del Código General del Proceso y los artículos 772, 773 y 774 del Código de Comercio.

IV. PETICIÓN.

Conforme con los fundamentos expuestos anteriormente, respetuosamente me permito solicitar al Señor Juez lo siguiente:

1. REVOCAR el auto de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2020, por medio del cual se resolvió librar mandamiento de pago a favor de la sociedad BELTRANICO LTDA., en contra de la sociedad PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S., teniendo en cuenta que, de un lado, los documentos aportados por la parte demandante, con respecto a las "facturas" arrimadas no cumplen con los requisitos exigidos para que se le considere a cada una de ellas título valor y, por otro, que el contrato de arrendamiento se terminó el día 31 de marzo de 2020, por lo que al haber fenecido no existe obligación exigible que habilite la ejecución.

2. Como consecuencia de lo anterior, solicito al Señor Juez, se niegue el mandamiento de pago en contra de la sociedad que represento y se ordené la terminación el proceso de la referencia, teniendo en cuenta que no existe título valor con una obligación expresa, clara y exigible que soporte el respectivo proceso.

3. Se ordene el levantamiento de la totalidad de las medidas cautelares decretadas y practicadas al interior del presente asunto.

4. Se condene al demandante al pagos de los perjucios que se causaron por las materialización de las medidas cautelares y por las costas y agencias en derecho.

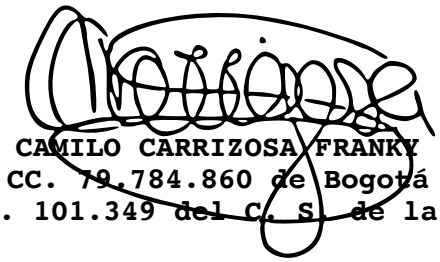
V. ANEXOS.

Anexo al presente, encontrará los siguientes documentos:

1. Copia de la comunicación de fecha julio 25 de 2019, por medio de la cual PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S., le avisa a BELTRANICO su decisión de no renovar el contrato.

2. Copia del contrato de arrendamiento suscrito el día 24 de abril de 2009, el cual se elevó a escritura pública con número 2.248 de la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Bogotá.

Del Señor Juez,



CAMILO CARRIZOSA FRANKY
CC. 79.784.860 de Bogotá
T.P. 101.349 del C. S. de la J.

PROCESO 2020 - 126 / / Recurso de reposición al auto de fecha 28 de septiembre de 2020

Camilo Carrizosa <camilo.carrizosa@paniaguatovar.com>

Jue 15/04/2021 16:01

Para: Juzgado 51 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j51cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: Bruges, Patricia <Patricia.Bruges@payless.com>; rodriabogado@gmail.com <rodriabogado@gmail.com>

3 archivos adjuntos (10 MB)

RECURSO DE REPOSICION CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO.pdf; 03. CARTA TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LC 274.pdf; 02. ESCRITURA 2.248.pdf;

Señor
JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
j51cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REFERENCIA:	**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA.**
EXPEDIENTE:	**2020 - 126**
DEMANDANTE:	**BELTRANICO LTDA**
DEMANDADO:	**PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S.**
ASUNTO:	**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020.**

Por medio del presente en mi calidad de apoderado de la sociedad **PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT 900.197.265-5, me permito remitir el documento de la referencia.

En aplicación a lo dispuesto por el decreto 806 de 2020, copio este correo al apoderado de la parte demandante al correo rodriabogado@gmail.com.

Cordialmente,

CAMILO CARRIZOSA FRANKY
Paniagua & Tovar Abogados S.A.
PBX (+571) 7432131
Celular: (+57) 317 371 55 87
Dirección: Calle 107 A No. 11 A 69.
Bogotá - Colombia

www.paniaguatovar.com

Payless SHOESOURCE

Bogotá, Julio 25 de 2019

Señores
Beltranico Ltda
Atención
Edgar Beltrán Álvarez
Bogotá.-

Referencia: Terminación Contrato Arrendamiento Payless ShoeSource PSS de Colombia S.A.S
(Local número 274 Ciudadela Comercial Unicentro)

Con ocasión de las revisiones internas que periódicamente efectuamos al interior de la compañía, hemos decidido cerrar la tienda que operamos en Unicentro Bogotá.

De acuerdo con lo pactado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento vigente entre nosotros, damos aviso previo con más de ciento ochenta (180) días calendario de anticipación sobre nuestra decisión de terminar el contrato anticipadamente. En consecuencia, a partir de la fecha de terminación del plazo en curso en abril de dos mil veinte, no habrá renovación ni prórroga contractual.

Agradecemos su atención y confiamos en que en un momento posterior podamos coincidir de nuevo en alianzas comerciales de mutuo beneficio.

Cordial saludo,

Guillermo Barreto
Representante Legal
Payless Shoesource PSS de Colombia S.A.S

Julio 26 - 2019

17

AA 12217319

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2.248 ——

DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO - - -

DE FECHA: ABRIL VEINTICUATRO (24) - —

DEL AÑO DOS MIL NUEVE (2.009).----------

OTORGADA EN LA NOTARÍA SEXTA (6ª.)

DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.

FORMATO DE CALIFICACION PARA LA

OFICINA DE REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: **50N-642247.----------**

INMUEBLE: **LOCAL No. 274, QUE HACE PARTE DE LA CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO – PROPIEDAD HORIZONTAL.----------**

DIRECCIÓN: **AVENIDA 15 No. 124 – 30.----------**

MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	TIPO DE PREDIO
BOGOTÁ D.C.	**CUNDINAMARCA**	**URBANO**

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO	CUANTÍA
502	**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**	**$ 3.480.000.000.00**

- PERSONAS INTERVINIENTES E IDENTIFICACIÓN -

ARRENDADOR:.----------

BELTRANICO LTDA. **Nit. 830.051.423 – 1**

ARRENDATARIO:.----------

PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA LTDA. **Nit. 900.197.265 – 5**

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mi MARIA FERNANDA — - - CASAS COLL — - - , Notaria Sexta (6ª.) (E) del Círculo de Bogotá D.C.- - -

Comparecieron: **EDGAR BELTRÁN ÁLVAREZ,** varón, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.302.915 expedida en Bogotá D.C. — —— - - - quien actúa en nombre y representación de **BELTRANICO LTDA.,** con Nit. 830.051.423 – 1, legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá

NOTARIA SEXTA DE BOGOTÁ

que se protocoliza con el presente instrumento, quien en adelante se denominará "EL ARRENDADOR", de una parte, y de otra, **CARLOS ARMANDO OCAMPO MARTÍNEZ,** mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.453.924 expedida en Cali (Valle del Cauca) y Tarjeta profesional número 116.155 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en su calidad de Apoderado Especial, en nombre y representación de la compañía **PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA LTDA.**, con Nit. 900.197.265 – 5, sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Colombia, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y tal como consta en el poder especial, amplio y suficiente, documentos éstos que se protocolizan con el presente instrumento, y quien en adelante se denominará "EL ARRENDATARIO", y manifestaron que comparecen a otorgar por escritura pública un contrato de arrendamiento contenido en las cláusulas siguientes:.----------

CONDICIONES GENERALES: PRIMERA.- OBJETO.- Mediante el presente contrato el ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento al ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble que a continuación se identifica por su matrícula inmobiliaria, cédula catastral, dirección, cabida y linderos, obligándose éste a pagar a aquél un canon de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para **LOCAL COMERCIAL – VENTA DE CALZADO AL DETAL, INCLUYENDO LA VENTA DE PRODUCTOS PARA EL CUIDADO DE ZAPATOS Y TODOS LOS ACCESORIOS. PARÀGRAFO:** El Arrendador declara expresamente que: (i) Es el legítimo propietario del inmueble objeto de este contrato y que se encuentra identificado en la cláusula tercera y, (ii) Que sobre el Inmueble no existe ningún gravamen ni limitación de uso o dominio y lo entrega libre por todo concepto. **SEGUNDA- LEGISLACION.-** El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio, del Código Civil y demás normas concordantes vigentes de la legislación colombiana. **TERCERA.- DIRECCION**

AA 12217329

E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.- DIRECCIÒN: AVENIDA 15 No. 124-30 de la ciudad de Bogotá, LOCAL No. 274 CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO – BOGOTA. TELEFONOS 2130460 y 2139955. Los linderos del inmueble arrendado son los siguientes Hace parte de la ciudadela comercial Unicentro, del punto Q al punto R, dirección Nororiente en 8.10 metros a lo largo del eje del muro medianero con el local 2-13, del punto R al punto C, dirección Noroccidente en línea quebrada en 0.20 metros, 0.275 metros 8.10 metros, 0.275 metros 0.40 metros 0.275 metros y 8.10 metros a lo largo del eje del muro divisorio y columnas comunes con el local 2-11. Del punto C al punto S dirección Suroccidente en línea quebrada en 0.275 metros y 8.10 metros con zona de circulación pública interior de propiedad común y con columna común del punto S al punto Q dirección Suroriente en línea quebrada en 0.80 metros, 0.20 metros 8.10 metros 0.20 metros, 0.40 metros, 0.20 metros, 8.10 metros, 0.20 metros, 0.20 metros a lo largo del muro medianero y columnas comunes con los locales 272 y 273, nadir con la placa de concreto de propiedad común que lo separa, del primer piso. Cenit con la placa de concreto de propiedad común, que le sirve de cubierta. Altura libre de 5.21 metros. **Área 144.50 metros cuadrados**, y el mismo se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-642247** de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte. ***PARÀGRAFO:*** No obstante la cabida y linderos, este inmueble se arrienda como cuerpo cierto. **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El inmueble objeto del presente contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número 1.360 -- - - - - - - - - - - - - - - - - de 1976, reformado mediante la escritura pública número 6.600 - - - - - - - - -- -- - - de 1987, ambas de la Notaría 5a. del Círculo de Bogotá D.C., adaptado a la Ley 675 del 2001, mediante la escritura pública de reforma número 3.359 del 05 de Diciembre de 2002 de la Notaría 5a. del Círculo de Bogotá D.C.- **TRADICIÓN.-** EL ARRENDADOR adquirió el inmueble objeto del presente contrato, por compra hecha a la sociedad

NOTARIA SEXTA DE BOGOTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

INVERSIONES Y REPRESENTACIONES VÁSQUEZ S.A. "INVAS S.A.", mediante la escritura pública número 1914 del 15 de Octubre de 2002 de la Notaría Sesenta y Tres (63) del Círculo de Bogotá D.C.- **CUARTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El canon mensual por concepto del arrendamiento es la suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ($58.000.000.00) MONEDA CORRIENTE,** que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad, y en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada período, siempre y cuando el Arrendador haya enviado la correspondiente factura con cinco (5) días hábiles de anticipación, a su orden en la oficina del ARRENDADOR ubicadas en la Carrera 97 No 24 C 23 Interior 12 Bogotá D.C. o a quien éste autorice o delegue previamente y por escrito para recibir dicho canon. **PARAGRAFO PRIMERO:** El ARRENDATARIO pagará también por cada mes al ARRENDADOR un equivalente del diez por ciento (10%), o el monto que la ley tributaria determine en el futuro, por concepto de impuesto al valor agregado, pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidas para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora (después del día sexto de cada mes) en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDATARIO, reconocerá y pagará durante el período de mora al ARRENDADOR, los intereses de mora estipulados por ley, salvo justa causa por parte del ARRENDATARIO para no haber efectuado el pago en debido tiempo. **PARAGRAFO TERCERO:** La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **QUINTA - CUOTAS DE ADMINISTRACION.-** El ARRENDATARIO se obliga a pagar mensualmente a la administración del Centro Comercial Unicentro de acuerdo con los plazos estipulados por ésta, el valor de la cuota de administración vigente a la fecha de iniciación del presente contrato, o sea, la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS ($1.620.795.00) MONEDA CORRIENTE,** así como los reajustes e incrementos que a su valor se aprueben en cualquier época de

AA 12217328

este contrato. Por su parte, el ARRENDADOR será responsable por el pago de todas las cuotas o pagos extraordinarios decretados por la administración o propiedad horizontal, salvo la que se defina con relación a publicidad o eventos para motivar comercialmente el Centro Comercial, en cuyo caso será asumida en su totalidad por el ARRENDATARIO. Dicho pago solo podrá ser atribuido al ARRENDATARIO una vez por año, previa presentación del Acta de la Asamblea por parte del ARRENDADOR, quien para esto deberá ser notificado por EL ARRENDATARIO en el momento en el que reciba la factura correspondiente a dicha cuota o pago. **SEXTA - VIGENCIA.-** El término de duración de este contrato es de CINCO (5) años contados a partir del día PRIMERO (1) del mes de ABRIL de 2009 ("Término Inicial"). **SEPTIMA – PRORROGAS.-** Si a la fecha de vencimiento del "Término Inicial" indicado en la cláusula anterior, o de cualquiera de sus prorrogas, el ARRENDATARIO no ha notificado al ARRENDADOR con una antelación no menor a seis (6) meses a la fecha de vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado automáticamente en iguales términos y condiciones y por un término de un (1) año y así sucesivamente, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes previstos en la cláusula octava a continuación. Sin perjuicio de todo lo anterior, el Arrendatario podrá terminar anticipadamente en cualquier momento, el presente Contrato mediante notificación escrita dirigida a la otra Parte con por lo menos seis (6) meses de anticipación, sin derecho a pago o compensación alguna a favor del Arrendador, en cualquier momento, en los siguientes eventos: a) Cuando el Arrendatario, por decisión suya o de su casa matriz, tome la decisión de no continuar sus operaciones en Colombia, debido a situaciones tales como guerra, terrorismo y/o variaciones en la legislación colombiana relacionadas con el objeto social del arrendatario. b) Cuando el Arrendador se someta o sea sometido a procesos de quiebra, insolvencia, concurso de acreedores o

NOTARIA SEXTA DE BOGOTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

acuerdo con la Ley vigente de Colombia o cualquier otro que de alguna manera limite la disposición de sus bienes, como la declaratoria voluntaria u obligatoria de quiebra. c) Cuando el Arrendador realice actos que a criterio del Arrendatario afecten su reputación de conformidad con lo estipulado en la cláusula décima octava del presente contrato. **PARAGRAFO:** Para la cláusula anterior se entenderán las condiciones para las prorrogas de manera bilateral en el entendido que tanto el Arrendador como el Arrendatario tendrán las mismas facultades a partir del mes de Octubre de 2019. **OCTAVA - REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.-** El valor del canon mensual se reajustará a partir del primero de Abril de 2010, en el aniversario de la fecha de la firma del mismo, en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor- IPC - certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior, y así sucesivamente cada doce (12) meses de ejecución del mismo, en sus prórrogas tácitas o expresas o de renovación en forma automática. **PARAGRAFO PRIMERO.-** En caso de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO derivadas del mencionado reajuste del canon, el ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquél el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial, para lograr el pago de los conceptos que se adeuden. **NOVENA - SERVICIOS PUBLICOS.-** Siempre y cuando el arrendador haya entregado a paz y salvo el inmueble por concepto de los servicios públicos, a partir del momento de la entrega del inmueble al ARRENDATARIO, y hasta la fecha de su desocupación y entrega del mismo al ARRENDADOR, será obligación del ARRENDATARIO cumplir con el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCION DE BASURAS, ENERGIA ELECTRICA y LA LINEA TELEFONICA No. 2130460 y 2139955, en el monto que lo identifiquen las respectivas facturas emitidas por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos. Igualmente, sí como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o línea telefónica, serán de cargo del ARRENDATARIO el pago de los intereses de mora, sanciones, y los gastos que demande su reconexión. Bajo solicitud expresa del

AA 12217327

ARRENDADOR, el ARRENDATARIO deberá entregar al ARRENDADOR los recibos de pago de servicios públicos que el ARRENDADOR le indique, con la constancia de su pago oportuno. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicio públicos anotados, serán tramitadas directamente por el ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. En todo caso, el ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a prestar toda la colaboración necesaria para la efectiva realización de cualquier trámite o diligencia que sea necesario adelantar ante las empresas prestadoras de servicios públicos, o ante cualquier otra autoridad o entidad ante la cual el ARRENDATARIO se vea obligado a adelantar alguna gestión relacionada con el inmueble arrendado, la cual requiera de la participación o cooperación del ARRENDADOR, conforme lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal Cualquier otro servicio adicional o suntuario al que pretenda acceder el ARRENDATARIO, deberá ser previamente consultado y autorizado por el ARRENDADOR. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El ARRENDATARIO se compromete a cumplir y respetar cabalmente todas y cada una de las normas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sujeto el inmueble arrendado, para lo cual el ARRENDADOR hace entrega al ARRENDATARIO de una copia, que el ARRENDATARIO declara recibido al momento de la firma de este contrato. **DECIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-** 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2. Mantener en el inmueble los servicios, cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido. 3. Entregar al ARRENDATARIO una copia de la escritura pública en donde consta el régimen de propiedad horizontal, 4. Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDADORES en el Capitulo II Título

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

XXVI, Libro 4 del Código Civil, Código de Comercio y demás normas concordantes. 5. Librar al Arrendatario de toda turbación en el goce del Inmueble; 6. Mantener a su propio costo la infraestructura exterior y la estructura del Inmueble, incluido pero sin limitarse al techo, paredes exteriores, suelo estructural, estructuras, toldos, canales y bajantes de agua, instalaciones para carga y descarga, e instalaciones para servicios públicos dentro del Inmueble y/o del centro comercial del cual el Inmueble hace parte. Además, de conformidad con el artículo 1993 del Código Civil, serán de cargo del Arrendador los costos de las reparaciones indispensables no locativas, siempre que no hayan sido causadas por culpa del Arrendatario, y de conformidad con las reglas del presente Contrato. **DECIMA PRIMERA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-** 1. Pagar el canon de arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. y, 5. Las demás obligaciones consagradas para los ARRENDATARIOS en el Capitulo III Título XXVI, Libro 4 del Código Civil, Código de Comercio y demás normas concordantes, siempre y cuando éstas no vayan en contra de los acuerdos aquí definidos por las partes. **DECIMA SEGUNDA - PREAVISOS PARA LA ENTREGA.-** Las partes se obligan, en caso de terminación del contrato en los términos y condiciones aquí estipulados, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con seis (6) meses de anticipación, subsistiendo durante dichos términos todas las garantías compromisos y estipulaciones de este contrato. **DECIMA TERCERA - TERMINACION DEL CONTRATO.-** Las partes podrán dar por terminado el presente contrato de arrendamiento, de

AA 12217326

acuerdo con los términos y condiciones aquí establecidas. **PARAGRAFO PRIMERO.-** De la prima comercial: Las partes establecen de consuno que a la terminación del presente contrato o de sus prorrogas por cualquier causa ninguna de las partes reconocerá a la otra parte, sus cesionarios o causahabientes, suma alguna por concepto de prima comercial cualquiera. sea la denominación que se le dé, renunciando expresamente las partes a toda reclamación por tal concepto. Así mismo, las partes reconocen de manera expresa que ninguna de ellas realizó o hizo pago alguno a la otra parte por concepto de la suscripción del presente contrato, ni con el fin de que el inmueble se encontrara libre o disponible para tal efecto. **DECIMA CUARTA - RECIBO Y ESTADO.-** Las partes declaran que EL ARRENDATARIO recibirá el inmueble objeto de este contrato el día miércoles, veintinueve (29) de abril de 2009, libre de pagos por todo concepto, por servicios públicos, gravámenes, canon de administración, etc., en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR; salvo el deterioro por el paso del tiempo y su uso legítimo. **PARAGRAFO.-** No obstante lo dispuesto en esta cláusula, el ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado conforme a los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. Así mismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 1982 y 1985 del Código Civil, durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, el ARRENDADOR está obligado a mantener el inmueble arrendado en el estado de funcionamiento para el cual fue arrendado, incluyendo realizar las reparaciones necesarias para tal efecto, exceptuando las locativas. Las partes acuerdan un término, correspondiente a los quince (15) primeros días de vigencia del presente contrato para verificar el funcionamiento de todos y cada uno de los elementos y servicios del local, debiéndose dentro del mismo término comunicar por escrito al ARRENDADOR

NOTARIA SESENTA Y SIETE DE BOGOTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

las observaciones o deficiencias al respecto, para que igualmente sean verificadas y corregidas dentro del mismo término por el ARRENDADOR, siempre y cuando se hayan hecho constar por escrito dentro del inventario referido. Los daños al inmueble ocasionados por el mal trato o descuido del ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo. El ARRENDADOR estará facultado para reclamarlos judicial o extrajudicialmente en caso de haberlos cubierto por su cuenta. **DECIMA QUINTA- REPARACIONES Y MEJORAS**.- Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por el ARRENDATARIO al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización escrita del ARRENDADOR para desarrollarlas. En caso contrario dichas mejoras accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó, salvo en el caso de mejoras útiles hechas por el ARRENDATARIO que puedan ser separadas y retiradas al término del contrato, sin causar detrimento alguno al inmueble. En todo caso, el Arrendatario entregará al Arrendador el local en similares condiciones a las que lo recibió, salvo el deterioro normal debido al uso y goce del mismo por parte del Arrandatario. **DECIMA SEXTA - CLAUSULA PENAL**.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente contrato o cualquiera de sus prórrogas por parte de cualquiera de las partes del mismo, constituirá a la parte que incumplió en deudor de la otra parte en una suma equivalente al doble del precio mensual de la renta que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno, a los cuales renuncian las partes, sin perjuicio de los demás derechos que tenga la parte que ha cumplido. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena aquí establecida no extingue la obligación principal y que la parte que ha cumplido podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena a la parte que incumplió. **DECIMA SEPTIMA - REQUERIMIENTOS**.- EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos previstos en la Ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora. **DECIMA OCTAVA - SUBARRIENDO Y CESION.-** El

AA 12217320

ARRENDADOR deberá notificar al ARRENDATARIO con al menos treinta (30) días de anticipación cualquier cesión o transferencia a cualquier título de dominio que haga del presente contrato de arrendamiento. Adicionalmente, en caso de cesión o transferencia de dominio por parte del ARRENDADOR, éste se compromete a que el cesionario o adquirente a cualquier titulo traslaticio de dominio no aparezca en la lista Clinton, la lista OFAC, o en cualquier otro registro nacional o internacional que lo vincule con la comisión o realización de actividades criminales o acciones ilícitas, así como el que dicho cesionario se encuentre vinculado a procesos o investigaciones por la posible comisión o realización de actividades delincuenciales o acciones ilícitas, so pena que el ARRENDATARIO queda plenamente facultado para terminar el contrato de manera unilateral y anticipada, sin que dicha terminación genere indemnización, penalidad, sanción o cualquier otro pago a favor del ARRENDADOR. En caso de cesión o transferencia de dominio, el ARRENDADOR se compromete a que el cesionario respete y mantenga vigente las condiciones del presente contrato. Así mismo, el ARRENDATARIO no está facultado para subarrendar el inmueble, a menos que medie autorización previa y escrita del ARRENDADOR, salvo en los siguientes eventos, en los cuales se entiende que el ARRENDATARIO cuenta con autorización expresa del ARRENDADOR para ceder o subarrendar el inmueble: a favor de: (i) Una sociedad afiliada o una subsidiaria de propiedad exclusiva del ARRENDATARIO, en tanto y en cuanto la sociedad subsidiaria permanezca de propiedad exclusiva del ARRENDATARIO o la sociedad afiliada permanezca controlada por el ARRENDATARIO, o bajo el control común de una compañía matriz; (ii) El adquirente de todos o una parte sustancial de los activos del ARRENDATARIO; (iii) La sociedad sucesora en caso de fusión o consolidación del ARRENDATARIO; o, en caso de venta de todos o sustancialmente todos los establecimientos de comercio del ARRENDATARIO en la República de Colombia, siempre y cuando el posible comprador no aparezca en la Lista

NOTARIA 74 DE BOGOTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Clinton, la Lista OFAC, o en cualquier otro registro nacional o internacional que lo vincule con la comisión o realización de actividades criminales o acciones ilícitas, así como el que dicho cesionario se encuentre vinculado a procesos o investigaciones por la posible comisión o realización de actividades delincuenciales o acciones ilícitas. **DECIMA NOVENA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.-** EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios del mismo inmueble, o proveniente de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación, terremoto o terrorismo. Serán de cargo, costo y obligación de EL ARRENDATARIO las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato. **VIGESIMA - EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO.-** Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. Respecto de las deudas a cargo del ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos domiciliarios o cuotas de administración ordinarias dejadas de pagar, el ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra el ARRENDATARIO por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que haga el ARRENDADOR bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él. En tal caso, la parte que ha cumplido con sus obligaciones podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual las partes renuncian expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil). **PARAGRAFO:** El arrendatario se compromete a constituir el CDT exigido a la Compañía Suramericana S.A. dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato. **VIGESIMA PRIMERA - ABANDONO DEL INMUEBLE.-** En caso de abandono del inmueble por un período de tiempo superior a treinta (30) días continuos, el ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR o quien lo

represente, para que acceda al inmueble objeto del presente contrato y reciba la tenencia del mismo, con el diligenciamiento de ACTA privada, judicial o extrajudicial de ENTREGA, suscrita por aquellos, con anotación clara del estado en que se encuentre, los faltantes al inventario y los conceptos adeudados que quedaren pendientes como consecuencia del abandono e incumplimiento. **VIGESIMA SEGUNDA - AUTORIZACIÓN**.- EL ARRENDATARIO autoriza expresamente al ARRENDADOR, y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información relacionada o derivada de este contrato. **VIGESIMA TERCERA- RESTITUCION DEL INMUEBLE.-** Terminado el presente contrato, el ARRENDATARIO, deberá entregar el precitado inmueble al ARRENDADOR en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración. No será valida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la Ley o en el presente contrato. **VIGÉSIMA CUARTA. OBLIGACION DE INDEMNIZACION DEL ARRENDADOR**.- El Arrendador se obliga a compensar, defender y mantener al Arrendatario libre de todo gasto, responsabilidad, pérdida, costo, honorarios legales, daños, perjuicios, y sentencias y juzgamientos derivados de la muerte o de cualquier accidente, acto, lesión, pérdida o daño causado a cualquier persona natural o a la propiedad de cualquier persona natural o jurídica, que ocurra en cualquier parte del Inmueble o propiedad, como resultado de actos u omisiones del Arrendador, sus agentes, o empleados; salvo que tal lesión, pérdida, costo, responsabilidad o daño surja de la negligencia o falta de cuidado del Arrendatario, sus empleados o agentes. **VIGÉSIMA QUINTA: OBLIGACION DE INDEMNIZACION DEL ARRENDATARIO**.- El Arrendatario se obliga a compensar, defender y mantener al Arrendador libre de todo gasto, responsabilidad, pérdida, costo, honorarios legales, daños, perjuicios, y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

sentencias y juzgamientos derivados de la muerte o de cualquier accidente, acto, lesión, pérdida o daño causado a cualquier persona natural o a la propiedad de cualquier persona natural o jurídica, que ocurra en cualquier parte del Inmueble o propiedad, como resultado de actos u omisiones del Arrendatario, sus agentes o empleados; salvo que tal lesión, pérdida, costo, responsabilidad o daño surja de la negligencia o falta de cuidado del Arrendador, sus empleados o agentes. **VIGÉSIMA SEXTA. EXPROPIACION.-** En caso que la totalidad o una parte sustancial del Inmueble fuere declarado de utilidad pública y expropiado bajo la ley aplicable, o destinado a uso público, el Arrendatario podrá dar por terminado el Contrato a partir de la fecha de ocupación física del local. Si el Arrendatario no termina el Contrato luego de la ocupación física de cualquier parte del Inmueble o del centro comercial, sus obligaciones de pago se reducirán en forma proporcional a la disminución del área arrendada, a partir de la fecha de ocupación física del Inmueble, y el Arrendador tendrá la obligación de reemplazar o reparar el Inmueble y/o las partes afectadas del centro comercial. En cuanto le sea posible y a su propio costo, el Arrendador deberá rápidamente restaurar y reparar el Inmueble para dejarlo en condiciones similares a las existentes previamente a la ocupación o declaración de utilidad pública. En caso que este Contrato termine como consecuencia de declaración de utilidad pública, nacionalización o expropiación del Inmueble, el Arrendador permitirá al Arrendatario, hasta donde la ley lo permita, reclamar de manera independiente la indemnización que corresponda por lucro cesante; gastos de movilización; pérdida de valor o costo de remoción de mobiliario; y el valor no amortizado de las mejoras no removibles realizadas por el Arrendatario en el Inmueble, calculado con base al sistema de línea recta de depreciación sobre el término de vigencia del presente Contrato de arrendamiento. **PARÁGRAFO: Destrucción fortuita.-** En caso de daño o destrucción del Inmueble o del centro comercial como resultado de incendio, terremoto u otro caso fortuito o fuerza mayor, el Arrendatario tendrá derecho a terminar el Contrato de forma inmediata, mediante notificación escrita dirigida al Arrendador dentro de los treinta (30) días siguientes a aquél en que ocurrió el daño o destrucción, sin obligación de

pago o compensación alguna. Si el Arrendatario no termina el Contrato, este permanecerá vigente y el Arrendador estará obligado a reparar o restaurar el Inmueble y el centro comercial en el que se encuentra con suma diligencia, a fin de devolverlo a las condiciones que tenía el Inmueble cuando fue inicialmente entregado al Arrendatario. Durante el período de reparación o restauración, si el accidente ocurrido impide al Arrendatario desarrollar regularmente sus negocios, independiente de la magnitud del daño físico sufrido por el Inmueble y/o por el centro comercial en el que se encuentra, se suspenderá la obligación de pago del canon de arrendamiento y de la cuota de mantenimiento comunal. Dicha suspensión se iniciará en la fecha de ocurrido el accidente y se mantendrá hasta cuando el Arrendador devuelva el Inmueble al Arrendatario en las mismas condiciones en las que fue inicialmente entregado o el Arrendatario pueda desarrollar regularmente sus negocios. En el evento en que el Arrendatario no envíe la notificación aquí descrita durante los treinta (30) días posteriores al daño o destrucción, pero el Arrendador no procede a reparar el Inmueble o el centro comercial por un período mayor a seis (6) meses, de manera que el Arrendatario no puede continuar sus negocios en el Inmueble, el contrato se dará por terminado de inmediato por el Arrendatario, mediante el envío de una notificación al Arrendador con diez (10) días de antelación (siempre y cuando para esa fecha el Arrendatario no haya abierto nuevamente al público).

VIGESIMA SÉPTIMA - GASTOS E IMPUESTOS- Será de cuenta del ARRENDADOR el pago de los impuestos prediales sobre el Inmueble así como sobre el edificio o centro comercial en donde esté ubicado el Inmueble, sin que el ARRENDATARIO esté obligado a realizar ningún pago por este concepto. Así mismo, el ARRENDADOR asumirá el costo del estudio a realizar por su compañía aseguradora para la suscripción del presente contrato, así como la elaboración del mismo por parte dicha compañía aseguradora. La legalización y gastos notariales del presente contrato, su registro y cancelación del mismo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

serán asumidos por el Arrendatario. El impuesto de timbre será pagado por las partes en iguales proporciones. **VIGESIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES.-** Cualquier notificación u otra comunicación requerida o permitida de conformidad con este contrato deberá realizarse por escrito ("Notificación"). Cualquier Notificación se entenderá recibida en la fecha de su entrega o de la negativa a recibir la Notificación, por las partes cuyas direcciones constan a continuación o conforme se determine oportunamente:.----------

ARRENDADOR: Carrera 97 No. 24C – 23 Interior 12, Bogota D.C.----------

ARRENDATARIO: Calle 67 No. 7 - 35 Oficina 1203, Bogotá D.C.----------

VIGESIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN.- El ARRENDADOR autoriza expresamente al ARRENDATARIO para realizar las acciones necesarias para inscribir el presente contrato en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Los gastos ocasionados por dicha inscripción serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO.----------

- HASTA AQUI LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS –

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla, la firma de la misma demuestra su aprobación total; en consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la Notaria. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y/o por el titular del derecho según el caso, y sufragados los gastos por los mismos (ARTÍCULO 35, DECRETO LEY 960 DE 1.970). ----------

LEÍDO, el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de su Registro dentro del término legal de dos (2) meses, dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman junto con la Suscrita Notaria quien en esta forma lo autoriza.----------

DERECHOS $ 9.409.560.oo - - — - — - - - - - - - - - — -

IVA 16% $ 1.527.370.oo - — - - - - - - - - — — - - - — —

AA 12217322

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2248 ----

DE FECHA: ABRIL VEINTICUATRO (24) - --- ---

DEL AÑO DOS MIL NUEVE (2.009), OTORGADA EN LA NOTARÍA SEXTA (6ª.) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.----------

El presente instrumento se extendió y firmó en las hojas de papel sellado Números: **AA /** 12217319 - 12217329 - 12217328 -- 12217327 -- AA/ 12217326 - 12217320 - 12217324 - 12217323 - 12217322 - - -- -- - --

ENTRELINEAS /(E) / . si vale

EN BLANCO... EN BLANCO

EDGAR BELTRÁN ÁLVAREZ
C.C. 79 302915 Btá
TEL. 7562650
Actuando en nombre y representación de la sociedad **BELTRANICO LTDA.**

CARLOS ARMANDO OCAMPO MARTÍNEZ
C.C. 94.453.924 de Cali
TEL. 3178400
Apoderado Especial de la compañía **PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA LTDA.**

NOTARÍA SEXTA DE BOGOTÁ

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

PODER ESPECIAL

LUIS GUILLERMO QUINTERO MARTÍNEZ, mayor de edad, ciudadano colombiano, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 98.550.319 expedida en Envigado, actuando en su calidad de Gerente, y por tanto, representante legal de **PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA**, sociedad existente, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública Número 416 otorgada el día 25 de enero de 2008 en la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se anexa al presente instrumento público para su protocolización (el "Poderdante") manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente, a **CARLOS ARMANDO OCAMPO MARTÍNEZ**, ciudadano colombiano, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.453.924 expedida en Cali (Valle del Cauca) y con tarjeta profesional número 116.155 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura (el "Apoderado"), para que represente al Poderdante en los siguientes actos:

1. Suscribir contratos de arrendamiento por escritura pública o documento privado en nombre y representación del Poderdante sin importar el límite de la cuantía dentro del territorio colombiano.

2. En general, el Apoderado tiene poder amplio y suficiente para negociar, suscribir y llevar a cabo cualquier acto a fin de garantizar el cumplimiento del encargo aquí contenido, incluyendo el comparecer ante una Notaría Pública para otorgar cualquier escritura pública que sea necesaria para tal efecto.

3. El Apoderado están plenamente autorizados para sustituir este poder en cualquier otro apoderado, según lo estimen pertinente.

4. El Poderdante, de forma irrevocable e incondicional, conviene de forma expresa en mantener indemne a el Apoderado y a su patrimonio de y contra toda acción legal, proceso, demanda, costos, gastos y responsabilidad de cualquier naturaleza, que resulten del ejercicio de buena fe del encargo aquí contenido.

En constancia de lo anterior se firma en Bogotá D.C., Colombia, el día veinte (20) de abril de 2009.

LUIS GUILLERMO QUINTERO MARTÍNEZ
C.C. No. 98.550.319 de Envigado
Representante Legal Suplente
PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA LTDA.

ACEPTO:

CARLOS ARMANDO OCAMPO MARTÍNEZ
C.C. No. 94.453.924 de Cali
T.P. No. 116.155 del C.S. de la J.

COMO NOTARIA SESENTA (E) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C., HAGO CONSTAR QUE LA COPIA COINCIDE CON EL ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA
BOGOTA D.C., REPUBLICA DE COLOMBIA
24 ABR 2009
MARIA FERNANDA CASAS COLL
NOTARIA ENCARGADA

NOTARIA SESENTA DE BOGOTÁ

NOTARIA SEXTA DE BOGOTA

RECONOCIMIENTO Y PRESENTACION PERSONAL

Bogotá, D.C. 20 ABR 2009

Ante mi AMPARO QUINTERO ARTURO,

NOTARIA SEXTA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Comparecio(aron)

Quien(es) exhibió(eron) la(s) C.C. 98521039

Y declaró(aron) que la(s) firma(s) que aparece(n) en el presente documento es(son) la(s) suya(s) y que el contenido del mismo es cierto.

En constancia se firma esta diligencia y se imprime huella dactilar.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Amparo Quintero Arturo
NOTARIA
NOTARIA SEXTA DE BOGOTA

COMO NOTARIA SEXTA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. HAGO CONSTAR QUE LA FOTOCOPIA COINCIDE CON EL ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA
BOGOTA D.C. REPUBLICA DE COLOMBIA
20 ABR 2009
MARIA FERNANDA CASAS COLL
NOTARIA ENCARGADA