LANAVECA S.A.S.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BODEGA COMERCIAL
N° 201501 1

ARRENDADOR: **LANAVECA SAS**
NIT. 900.196.190-7

ARRENDATARIO: **INTERARCHIVOS SAS**
NIT 900.360.373-0

INICIACIÓN: **01 DE ENERO DE 2022**
INMUEBLE (s): **BODEGA 6 Y 7 ENTRADA PARQUE INDUSTRIAL VILLA ALSACIA AV CL 12 79 A 25**

LUGAR: **BOGOTA, D.C.**

Los suscritos manifiestan que han celebrado el presente contrato de arrendamiento el cual se regirá por las cláusulas que se consignan a continuación y, en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza.

PRIMERA. OBJETO: El ARRENDADOR se obliga para con el ARRENDATARIO a conceder el goce y uso del inmueble que se determina a continuación y a su vez el ARRENDATARIO se obliga con aquel a pagar por este goce y uso un precio o canon mensual. **DETERMINACION DE EL INMUEBLE:** EL inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, **BODEGA COMERCIAL LOCALIZACIÓN**: Esta identificado en la Avenida Calle 12 N° 79ª -25 Entrada 2 Bodega 6 y 7, Parque Industrial Villa Alsacia, con Números de Matriculas Inmobiliarias 50C 1446593 y 50C 1446594. **AREA:** construida mil setenta y nueve metros con noventa y tres centímetros CUADRADOS (1.079,93m2).

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención que se hace del área, el inmueble se arrienda como cuerpo cierto. En atención con el conocimiento físico que EL ARRENDATARIO tiene del inmueble, declara su satisfacción al respecto. ----------

SEGUNDA. ENTREGA: El inmueble será entregado a título de mera tenencia, por parte del ARRENDADOR el primero (01) de Enero del año Dos Mil Veinte y Dos (2022)

TERCERA. DURACION Y RENOVACIONES:
DURACION INICIAL: TREINTA Y SEIS (36) MESES
FECHA INICIACION: PRIMERO (01) DE ENERO DE 2022.
FECHA TERMINACION: TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2025.

RENOVACION: Vencido el término inicial y en caso de que ninguna de las partes haya dado aviso a la otra de su intención de dar por terminado el contrato con la anticipación prevista (tres meses antes del vencimiento) en la cláusula décima cuarta y siempre y cuando EL ARRENDATARIO haya cumplido con las obligaciones a su cargo, este se renovará automáticamente por períodos iguales al inicialmente contratados (36 meses) con incremento del canon a partir del mes treceavo (13) mes de renovación del contrato, en el porcentaje establecido en la cláusula quinta de este documento privado. ----------

PARAGRAFO PRIMERO: Durante la renovación subsistirán todas las garantías y estipulaciones aquí pactadas hasta la fecha de terminación del contrato, salvo lo referente al incremento del canon el cual atenderá lo establecido en la cláusula quinta del presente escrito. No obstante, y en caso de ser necesario, EL ARRENDADOR podrá convocar dentro del primer mes de cada renovación en caso de que esta opere, a una reunión al ARRENDATARIO con el propósito de acordar nuevos aspectos respecto de la relación contractual. ----------

CUARTA. CANON MENSUAL: El canon mensual de arrendamiento acordado por las partes, para la renovación del contrato es la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS **($40.000.000oo más IVA).** Que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR en su totalidad, y en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. La modificación del canon mensual de arrendamiento durante las prórrogas o renovaciones, así como la aceptación del pago fuera del término establecido, no se tendrá en ningún caso como novación del presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO :** En caso de mora (después del día sexto de cada mes) en el pago del precio del canon arrendamiento, El ARRENDATARIO, reconocerá y pagará durante ella a los ARRENDADORES, los intereses de mora estipulados por ley ----- ---

QUINTA: REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en un porcentaje igual al 100% del IPC de certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior, más un (1) punto.

SEXTA. LUGAR DEL PAGO: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon de arrendamiento en forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada período mensual, durante todo el término de vigencia de este contrato y durante

cualquiera de sus renovaciones, mediante transferencia electrónica a la **Cuenta Corriente número 18639817454 de Bancolombia** a favor del EL ARRENDADOR.—

SEPTIMA. DESTINACION DEL INMUEBLE: La destinación del inmueble objeto del presente contrato será para el desarrollo de la actividad comercial lícita, objeto social que tiene el ARRENDATARIO.

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO se compromete a adelantar por su cuenta y cargo todos los trámites ante las entidades y autoridades correspondientes para entrar a operar su actividad comercial en el inmueble. ----------

OCTAVA. RESTRICCION A LA CESION DEL CONTRATO, CAMBIO DE DESTINACION Y SUBARRIENDO DE EL INMUEBLE: El ARRENDADOR celebra el presente contrato con especial atención a la persona del ARRENDATARIO y por consiguiente las partes acuerdan que el ARRENDATARIO no podrá: ceder el contrato, cambiar la destinación o subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto de este contrato, sin que medie la aceptación previa expresa y escrita del ARRENDADOR. En todo caso el ARRENDATARIO será solidariamente responsable.

PARAGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, se considera lesivo para los derechos de EL ARRENDADOR. ----------

NOVENA. CESION DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente contrato. Dicha cesión producirá efectos respecto de EL ARRENDATARIO a partir de la fecha de la comunicación escrita en la que se le informe la cesión. EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le notifique por escrito.

DECIMA. SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION: Desde la fecha de entrega del inmueble son de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y servicios telefónicos, así como la administración del Parque Empresarial Villa Alsacia. Para los pagos respectivos se tendrán en cuenta además de la fecha de entrega, los cortes que llevan a cabo las empresas que prestan los servicios públicos y para el caso de la administración esta se contara a partir de la fecha de entrega de la bodega. ----------

PARAGRAFO PRIMERO: Son de cargo del ARRENDATARIO los daños y perjuicios que puedan hacer efectivas las empresas públicas, en cualquier tiempo, por infracciones cometidas a su reglamento, ocurridas por culpa del ARRENDATARIO, lo mismo que el

costo de las reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren.

EL ARRENDADOR no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios a que tienen derecho el inmueble y que son atendidas por las empresas públicas correspondientes, ni por el pago por los excesos en la liquidación de los mismos. En caso de que EL ARRENDATARIO no pagare los servicios públicos en relación con el inmueble objeto de este contrato, EL ARRENDADOR entrará en contacto con EL ARRENDATARIO mediante comunicación en la cual le manifestará lo correspondiente a efectos de que EL ARRENDATARIO cumpla con dichas obligaciones. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos judiciales y se declara deudor de toda suma que EL ARRENDADOR pague por esta causa. ----------

DECIMA PRIMERA. REPARACIONES LOCATIVAS Y MEJORAS: El ARRENDATARIO no podrá, sin el consentimiento previo y escrito del ARRENDADOR, introducir ningún tipo de variación en el inmueble arrendado, y aún en el caso de que se trate de mejoras, deberá obtener el beneplácito escrito del ARRENDADOR; para lo cual el ARRENDATARIO adjuntará a la solicitud y los planos correspondientes. En caso de que las mejoras sean autorizadas por EL ARRENDADOR, al momento de la terminación del contrato solamente podrán ser retiradas siempre y cuando EL ARRENDATARIO restituya el inmueble al estado original en que se encontraba, todo con la aprobación del ARRENDADOR o de la persona que éste designe. Si el retiro de las mejoras implica el deterioro del inmueble estas acrecerán al mismo y EL ARRENDATARIO se obliga a dejarlas, sin que EL ARRENDADOR deba pagar por ellas. ----------

DECIMA SEGUNDA. RESTITUCION: En el evento en que no haya renovación del contrato, el inmueble será restituido por EL ARRENDATARIO al momento de la terminación del contrato, previsto inicialmente para el treinta y uno (31) de Diciembre del año 2025 o a la terminación del contrato por cualquier causa, para este efecto el ARRENDATARIO deberá cumplir con lo siguiente: ----------

1. Estar completamente al día por concepto de las obligaciones que le corresponden, y especialmente las que se refieren al pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, y cualquier otro concepto que le corresponda. ----------

NOTA: EL ARRENDATARIO se obliga a presentar en la oficina del ARRENDADOR con sesenta (60) días de antelación a la fecha prevista para la restitución del inmueble, cualquiera sea la causa de la terminación del contrato, la última factura cancelada de servicios públicos, con el objeto de determinar el valor del servicio causado y pendiente de cobro, el cual deberá cancelar EL ARRENDATARIO antes de entregar el inmueble, sin perjuicio de los ajustes que deban hacerse posteriormente a la entrega del inmueble.

2. Restituir el inmueble en las mismas condiciones actuales, y con todas sus instalaciones y aparatos eléctricos, hidráulicos y sanitarios en buen estado y funcionando correctamente; y en general en el mismo estado que lo recibe, salvo el desgaste derivado del uso normal del inmueble, como consecuencia de la actividad a desarrollar
por parte del ARRENDATARIO. ----------

3. El ARRENDATARIO se compromete desde ahora a garantizar el pago de los servicios públicos que al momento de la restitución del inmueble como consecuencia de la terminación del contrato se hubieren causado pero que aún no se hubieren facturado, para lo cual previa la presentación de las cuentas y/o facturas correspondientes deberán y pagarán los valores a su cargo, generados durante la permanencia de EL ARRENDATARIO en el inmueble, así como la administración del parque industrial.----------
4. No habrá lugar al reconocimiento ni al cobro por primas comerciales o good will. --------

PARAGRAFO PRIMERO: TRASTEOS: Antes de efectuar cualquier trasteo EL ARRENDATARIO deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto para con EL ARRENDADOR. ----------

PARAGRAFO SEGUNDO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: --------

DEL ARRENDATARIO 12.1.: Además de las obligaciones establecidas en otras cláusulas del presente contrato, corresponde a EL ARRENDATARIO: ----------
1. Dar aviso al ARRENDADOR sobre daños del inmueble que pongan en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble.
2. Efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que correspondan por ley, los gastos de desinfección o cualquier otra medida tendiente a restablecer o mantener la salubridad o seguridad del inmueble y que deberán estar prescritas por las autoridades competentes. ---
3. Permitir 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, para lo cual las partes acordarán con una anticipación de un día hábil, la fecha y la hora en la cual se hará la visita, salvo urgencia manifiesta. ----------
4. Pagar oportunamente los valores que se generen por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, administración, daños causados al inmueble, y los demás que se generen por ocasión y durante la vigencia de este contrato. ----------
5. Pagar los costos fiscales que ocasione este contrato, incluyendo el impuesto de timbre, si se llegare a causar ----------
6. EL ARRENDATARIO se abstendrá de guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble, o destinar el inmueble para fines prohibidos por las leyes. ----------

12.2. DEL ARRENDADOR:
1. Entregar al arrendatario la bodega arrendada en la fecha convenida de inicio. 01 de enero del año dos Mil Veinte y Dos (2022).

2. Librar al arrendatario de toda perturbación en el goce de la bodega arrendada. --------

DECIMA TERCERA: TERMINACION DEL CONTRATO: Además de las causales de terminación establecidas en otras cláusulas del presente contrato, también lo serás las siguientes: ----------

1. La destinación del inmueble para fines ilícitos o diferentes al pactado. ----------

2. El incumplimiento en los pagos oportunos de uno o más cánones mensuales de arrendamiento, de los servicios públicos, y de cualquiera de las obligaciones que contrae mediante este contrato el ARRENDATARIO. ----------

4. El incumplimiento de EL ARRENDATARIO del término inicial del contrato o de su renovación o prórroga. ----------

5. El mutuo acuerdo entre las partes siempre y cuando se cumpla la cláusula penal establecida. ----------

6. La solicitud que haga EL ARRENDADOR o EL ARRENDATARIO de dar por terminado el contrato, con antelación mínima de sesenta (60) días previos al vencimiento inicial o al de cualquiera de sus renovaciones, en este caso no se causará ninguna multa o sanción, y EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en la fecha del vencimiento de que se trate. Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través de correo certificado dirigido a la dirección prevista en este contrato para notificaciones. -------

Para los casos pertinentes, será prueba suficiente la que tenga el carácter de sumaria.

DECIMA CUARTA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO, y aún el simple retardo en el pago una o más obligaciones a las que está comprometido, dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de los requerimientos previstos en la Ley. Este incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones derivadas del presente contrato, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por la suma equivalente al monto de un (1) canon mensual vigente al momento del incumplimiento, a título de cláusula penal, sin perjuicio del cobro de las sumas que éste adeude al ARRENDADOR por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos y perjuicios que se puedan ocasionar como consecuencia del incumplimiento y de exigir la entrega del inmueble. ----------

DECIMA QUINTA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO puedan sufrir por causas atribuibles a terceros, o a culpa leve del ARRENDADOR, sus empleados o dependientes, ni por hurtos o siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo o cualquiera proveniente de fuerza mayor o caso fortuito. ----------

DECIMA SEXTA: MERITO EJECUTIVO: EL ARRENDATARIO renuncia a toda clase de requerimientos para constituirse en mora en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que les sobrevienen al celebrar el presente contrato, incluido para el pago de la cláusula penal establecida en la cláusula décima quinta y al derecho de retención sobre el inmueble. El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir judicialmente al ARRENDATARIO, el pago de la cláusula penal estipulada, los derivados por daños y perjuicios, cánones, servicios públicos adeudados, así como cualquier otra suma a cargo del ARRENDATARIO, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por EL ARRENDADOR, que no podrá ser desvirtuada por EL ARRENDATARIO, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.. ----------

DECIMA SEPTIMA: Se acuerda entre las partes que, en caso de no renovación del contrato, estando dentro de los plazos para la restitución del inmueble, EL ARRENDADOR podrá promocionar su arriendo y/o venta para lo cual el ARRENDATARIO deberá permitir el ingreso al inmueble de las personas autorizadas por EL ARRENDADOR, previo aviso al respecto. ----------

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

DECIMA NOVENA: Para efectos de notificaciones y envío de toda clase de correspondencia contractual, judicial o extrajudicial, se podrá hacer a cualquiera de las direcciones anotadas a la firma de cada uno de los contratantes, quienes adicionalmente se comprometen a informar inmediatamente cualquier cambio de dirección o domicilio. Adicionalmente, para notificaciones a EL ARRENDATARIO, se establece la dirección del inmueble arrendado. ----------

VIGESIMA: Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente Contrato, deberá constar siempre por escrito para que tenga validez, pues no producirán efecto algún acuerdo verbal. ----------

VIGÉSIMA PRIMERA: Contrato integral: El presente Contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en arrendamiento, dejando en claro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato. ----------

Para constancia se firma en Bogotá D. C., el primer (01) día del mes de enero del año Dos Veinte y Dos (2022) en dos (2) ejemplares del mismo tenor, dirigido a cada una de Las Partes.

ARRENDADOR:

LANAVECA SAS
Nit: 900196190-7
SANDRA JEANNETTE PALACIOS ROBERTO
C.C. 51.954.816
Representante Legal

ARRENDATARIO:

INTERARCHIVOS SAS
NIT 900.360.373-0
LUZ STELLA GARCIA PIRAQUIVE
C.C. 51.918.885
Representante Legal