

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE M & B INVERSIONES S.A.S. Y UT NUEVA LOGISTICA

Entre los suscritos,

(i) ARRENDADOR:

GONZALO ALBERTO MARTINEZ BUSTAMANTE, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.129.082, actuando en su carácter de representante legal de **M & B INVERSIONES S.A.S** sociedad con NIT. 901027592-4, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedida por la Cámara de Comercio de Cartagena, quien en adelante se denominará el “**ARRENDADOR o M&B**”, por una parte; y por la otra,

(ii) ARRENDATARIO:

ADOLFO ANTONIO TEJADA DIAZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.225.558 de Barranquilla, quien obra en este acto en calidad de Representante Legal de la UT NUEVA LOGISTICA, con NIT 901.653.069-8, con domicilio principal en la carrera 50 No. 119-10 de la ciudad de Bogotá, quien en adelante se denominará el “**ARRENDADOR**”.

Conjuntamente EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO se denominan las Partes.

CLÁUSULAS:

PRIMERA - OBJETO: El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a favor del ARRENDATARIO y éste lo recibe al mismo título, el siguiente bien inmueble (en adelante el “Inmueble”): un área de 3.000 metros cuadrados (Mt2), que hace parte del lote de terreno ubicado en la Diagonal 23 No. 55B – 205 Barrio el Bosque, San Isidro, en la ciudad de Cartagena, identificado matrícula inmobiliaria número 060-303061 de la Oficina de Instrumentos públicos de Cartagena.

PARAGRAFO PRIMERO: El Inmueble será destinado por el ARRENDATARIO para el almacenamiento de mercancías en cumplimiento del contrato No. 159 de 2022, suscrito entre el ARRENDATARIO y la DIAN, que tiene por objeto el *“Servicio de operación logística integral que incluye administración, transporte, depósito, gestión y manejo de. (i) las mercancías Aprehendidas, Decomisadas y Abandonadas a favor de la Nación, así como aquellas que sean producto de las medidas cautelares de Verificación e Inmovilización y, (ii) de los bienes muebles adjudicados a la Nación en procesos de cobro coactivos y concursales”*

PARÁGRAFO SEGUNDO: El cambio en la destinación deberá ser autorizado por el ARRENDADOR, so pena de terminación del contrato.

SEGUNDA - DURACIÓN: La duración del presente Contrato es de tres (3) años, contados a partir del dieciocho (18) de febrero de 2023, sin embargo, el canon de arrendamiento se causará desde el primero (1) de abril de 2023, siendo el plazo desde el 18 de febrero al 31 de marzo de 2023 periodo de gracia otorgado por el Arrendador. El periodo de gracia se tiene en cuenta para computar el plazo del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente Contrato no tendrá prorrogas automáticas, salvo que las Partes de mutuo acuerdo consideren no dar por terminado el Contrato con una antelación de mínimo un (1) mes calendario de anticipación a la fecha de vencimiento inicial de la duración del contrato o de cualquiera de sus prorrogas en caso de existir. Las Partes deberán pactar las nuevas condiciones contractuales que consideren pertinentes de cara a la prórroga en cuestión.

PARAGRAFO SEGUNDO: En todo caso las partes acuerdan que el plazo del contrato terminará en cualquier tiempo, con la finalización del contrato que a su vez tiene suscrito el ARRENDATARIO con la DIAN, identificado con el No. 159 de 2022, sin que por esta causa haya lugar a indemnización alguna.

TERCERA – CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: El valor del canon mensual de arrendamiento es la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) Mcte, más IVA, (en adelante el “**Canon**”). El Canon será pagado por el ARRENDATARIO de forma anticipada por periodos mensuales, dentro de los cinco (05) primeros días hábiles de cada mes. EL ARRENDATARIO se compromete a constituir en calidad de depósito y garantía el equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento, los cuales se imputarán a los últimos periodos mensuales de la duración del contrato, salvo que EL ARRENDADOR tenga que debitar del valor de dicho deposito en cualquier momento del contrato por conceptos como clausula penal, mora en el canon, servicios públicos o reparaciones del inmueble, sin perjuicio de demandar el incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el Canon con posterioridad a su vencimiento no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este Contrato y en caso de retraso o mora en el pago del Canon en la forma y tiempos consagrados en esta Cláusula, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará intereses moratorios vencidos por el término del retraso o mora, a la tasa máxima legal de mora permitida por la ley, sin ningún tipo de requerimiento, reconvencción o constitución en mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Canon se incrementará anualmente conforme al índice de precios al consumidor (IPC) + un (1) punto porcentual establecido para el año inmediatamente anterior por el Gobierno Nacional, este mismo incremento aplicará en caso de prórroga del Contrato.

PARAGRAFO TERCERO: EL ARRENDADOR manifiesta por medio del presente contrato cede los derechos económicos del presente contrato a la sociedad OPERACIONES TÉCNICAS MARINAS S.A.S. O.T.M S.A.S, identificada con NIT. 806005346, por lo tanto, esta última será la encargada de facturar al ARRENDATARIO el canon de arrendamiento. En ese sentido el ARRENDATARIO se compromete a pagar el canon de arrendamiento pactado a la cuenta corriente No. 49504285148 de Bancolombia cuyo titular es O.T.M S.A.S., previa presentación de la factura electrónica remitida al correo electrónico facturacion@utnuevalogistica.com

CUARTA: ADECUACIONES Y OBRAS DEL INMUEBLE: Será por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO, las adecuaciones y obras que realice en el Inmueble, a fin de adecuarlo para su operación. Por lo tanto, será responsabilidad del ARRENDATARIO obtener las autorizaciones correspondientes ante las autoridades gubernamentales necesarias en caso de que a ello haya lugar. En todo caso, deberá informar al ARRENDADOR de las obras a realizar. El ARRENDADOR queda exonerado de todo daño que se llegare a causar con ocasión de la obra.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las reparaciones y obras que se realicen al Inmueble, incrementaran a este, de tal manera que el ARRENDADOR no reconocerá al ARRENDATARIO valor alguno por dichas obras, en ninguna etapa del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con ocasión a las obras que llegare a realizar el ARRENDATARIO en el Inmueble, se compromete a mantener indemne al ARRENDADOR, de cualquier reclamación, demandas, acciones legales y costas provenientes de terceros, que surjan por daños y lesiones causadas a personas o propiedades o terceros, sus

subcontratistas o proveedores por hechos derivados de la obra, de tal manera, que serán por cuenta del ARRENDATARIO los gastos que por dicho concepto tengan que sufragar.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Además de las obligaciones que por ley y en otras cláusulas de este Contrato se establecen a cargo del ARRENDADOR, éste se obliga especialmente a:

- a) Entregar al ARRENDATARIO el área objeto del presente contrato, a título de arrendamiento a partir de la fecha fijada en el presente contrato.
- b) Realizar las reparaciones indispensables no locativas, que se deban realizar al Inmueble, al tenor del artículo 1993 del Código Civil.
- c) Colaborar al ARRENDATARIO en los trámites que por cualquier circunstancia se tengan que realizar ante las diferentes empresas de servicios públicos y/o autoridades correspondientes, para el buen funcionamiento del servicio que se prestará, sin asumir obligación o responsabilidad respecto de la prestación del servicio.
- d) Expedir el correspondiente recibo de pago cuando así sea solicitado por el ARRENDATARIO.
- e) Permitir al ARRENDATARIO la instalación de acometidas eléctricas y telefónicas entre otras que considere necesarias.
- f) Presentar las facturas necesarias para el cobro del canon de arrendamiento, en el caso que ésta no sea presentada, el ARRENDATARIO deberá cumplir con su obligación de pago consignando los recursos en la cuenta que fue indicada en la cláusula tercera del presente Contrato.
- g) Todas aquellas que sean inherentes a la naturaleza del contrato.

SEXTA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Además de las obligaciones que por ley y en otras cláusulas de este Contrato se establecen a cargo del ARRENDATARIO, éste se obliga a:

- a) Pagar el Canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura por parte del ARRENDADOR atendiendo las instrucciones de pago que al respecto indique el ARRENDADOR.
- b) Efectuar las reparaciones locativas previstas en los artículos 2028 y 2029 del Código Civil, y todas aquellas que se requieran con el fin de mantener el inmueble con óptimas condiciones para su uso. Así mismo, realizará los mantenimientos preventivos y correctivos que requiera el inmueble a fin de evitar su deterioro.
- c) Informar oportunamente al ARRENDADOR de cualquier daño o deterioro que presente el Inmueble.
- d) Restituir el Inmueble a la terminación del Contrato totalmente desocupado, entendiendo que las obras en el realizadas incrementarán al Inmueble y no podrán ser retiradas. El Inmueble deberá ser restituido en buenas condiciones, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo del mismo.
- e) Pagar los servicios públicos domiciliarios oportunamente, así como los demás que adquiera para el uso y goce del bien. Adicionalmente el ARRENDATARIO deberá garantizar la desconexión de los servicios diferentes a energía, gas, aseo, acueducto y alcantarillado, al momento de la finalización del contrato de arriendo y consecuente entrega del bien del Inmueble.
- f) Permitir al ARRENDADOR, la veces que lo considere necesario, efectúe visitas al Inmueble con el fin de constatar su estado, dicha visita se informará al ARRENDATARIO con una antelación mínima de tres (3) días comunes.
- g) Cubrir todos los gastos que se generen por el presente Contrato.
- h) Todas aquellas que sean inherentes a la naturaleza del Contrato.

SÉPTIMA- TERMINACIÓN: Este Contrato termina por el vencimiento del término estipulado o por mutuo acuerdo entre las Partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento que el ARRENDATARIO dé por terminado el Contrato en forma unilateral y en cualquier tiempo, deberá reconocer y pagar a favor del ARRENDADOR la cláusula penal pactada, sin perjuicio de lo señalado en el parágrafo segundo de la cláusula segunda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de incumplimiento por Parte del ARRENDATARIO en el pago de dos (2) cánones continuos dará lugar a la terminación del contrato con justa causa por Parte del ARRENDADOR, debiendo EL ARRENDATARIO realizar los pagos que se indican en el parágrafo primero anterior de la presente cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso el ARRENDATARIO reconocerá al ARRENDADOR prima comercial, y/o indemnización por acreditación del establecimiento comercial.

PARAGRAFO CUARTO: Una vez vencido el término de duración del contrato, sea el inicial o el de cualquiera de sus prorrogas validas, o una vez que el ARRENDADOR hubiere solicitado la restitución del inmueble por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el ARRENDATARIO, salvo que dicho incumplimiento se haya subsanado de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, el ARRENDATARIO deberá entregar el inmueble al ARRENDADOR en el plazo que este último le indique.

PARÁGRAFO QUINTO: El ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato unilateralmente en cualquier tiempo, por cualquier causa previo aviso a EL ARRENDATARIO de tres (3) meses. En ningún caso reconocerá pago de sumas a título de indemnización, clausula penal, o cualquier otra suma.

OCTAVA- SERVICIOS: Durante el tiempo de vigencia de este Contrato el valor de todos los servicios públicos, incluyendo, pero sin limitarse a acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas, y demás que sean instalados por el ARRENDATARIO serán por cuenta exclusiva del ARRENDATARIO hasta la fecha de la restitución del Inmueble. Lo anterior, sin perjuicio de que los mencionados servicios sean facturados con posterioridad a la restitución del Inmueble.

El ARRENDADOR no tiene responsabilidad alguna por la incorrecta o deficiente prestación de los servicios públicos, no obstante, deberá colaborar con el ARRENDATARIO en caso de que se requiera presentar alguna reclamación en tal sentido, que solo pueda ser presentada directamente por el propietario del Inmueble.

El ARRENDATARIO, asumirá las sanciones, costos, reconexiones y multas que las empresas prestadoras de los servicios públicos o las autoridades respectivas impongan durante la vigencia del presente Contrato y que resulten imputables a una conducta del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO atenderá todas las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos durante la vigencia del presente Contrato, así como las sanciones, costos, reconexiones y multas que las empresas prestadoras de los servicios públicos o las autoridades respectivas impongan durante o con posterioridad a la restitución del Inmueble que sean imputables al ARRENDATARIO.

EL ARRENDADOR manifiesta que el inmueble se encuentra al día por concepto de los servicios públicos instalados en el inmueble.

NOVENA - SANEAMIENTO: El ARRENDADOR se obliga con el ARRENDATARIO a que éste no será perturbado en ninguna forma en el uso del Inmueble, obligándose a salir al saneamiento y adelantar todas las actuaciones del caso para que cese la perturbación que llegase a presentarse y a responder y/o realizar las acciones necesarias para que el tercero responsable repare los perjuicios que se llegaren a ocasionar de acuerdo con la ley.

DÉCIMA - SUBARRIENDO: El ARRENDATARIO no podrá subarrendar parcial o totalmente el Inmueble ni ceder el Contrato sin el consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR.

DÉCIMA PRIMERA - RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las diferencias que puedan surgir entre las Partes con motivo de la ejecución, interpretación, aplicación y terminación del presente contrato, se resolverá por las Partes inicialmente de buena fe a través de un arreglo directo durante los treinta (30) días calendarios siguientes al origen del conflicto. Si pasados estos treinta (30) días calendario, las partes no llegasen a un acuerdo, acudirán a cualquier mecanismo alternativo de solución de conflictos (conciliación, transacción o mediación) para lo cual, la Parte inconforme remitirá comunicación escrita debidamente sustentada a la otra Parte, quien evaluará los motivos de inconformidad y enviará respuesta dentro de los cinco (5) días hábiles a la fecha de su recibo (será responsabilidad de la Parte que envía la comunicación, asegurarse de que la otra Parte reciba la comunicación enviada teniendo en cuenta parámetros de seguridad y de integridad de la información). En caso de que las diferencias persistan, las Partes quedan ampliamente facultadas para acudir a la jurisdicción ordinaria.

DÉCIMA SEGUNDA - TÍTULO EJECUTIVO: Este Contrato presta mérito ejecutivo al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, por expresa voluntad de las partes.

DÉCIMA TERCERA - GASTOS: Los gastos que se cusen por la suscripción del presente Contrato serán asumidos por partes iguales entre los contratantes.

DÉCIMA CUARTA - CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de LAS PARTES, de cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato, lo obliga a pagar a la PARTE CUMPLIDA la suma equivalente a dos (2) Cánones de arrendamiento a título de pena, la cual será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y a los cuales expresamente renuncian las Partes con la firma de este Contrato. No obstante, lo anterior, junto con la pena, EL ARRENDADOR podrá exigir el cumplimiento de la obligación principal o la resolución del Contrato, así como la indemnización de perjuicios a la que haya lugar. Este Contrato será prueba sumaria suficiente y prestará mérito ejecutivo para el cobro de esta pena y las Partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para ser constituidas en mora en el pago de esta pena.

DÉCIMA QUINTA. - NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales a que haya lugar, las partes declararán que todas las comunicaciones que en relación con el presente Contrato deban efectuarse, las dirigirán a las siguientes direcciones:

El ARRENDADOR Bajos de San Isidro, diagonal 23 No. 22-160, interior 1, calle pirata, Cartagena.

El ARRENDATARIO Carrera 50 No. 119-10 de la ciudad de Bogotá

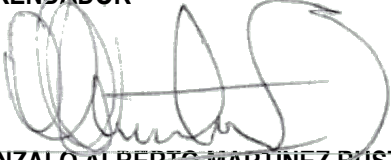
DÉCIMA SEXTA - RENUNCIAS: Por virtud del presente Contrato las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para ser constituidos en mora, reconvención judicial o cualquier derecho de retención.

DÉCIMA SÉPTIMA - ORIGEN DE LOS FONDOS: Las Partes declaran y garantizan que los ingresos, activos y los fondos requeridos para dar cumplimiento a las disposiciones de este Contrato, y en general de sus operaciones, provienen de actividades lícitas. Las Partes declaran que ni ellas, ni sus accionistas directos o indirectos, ni sus administradores aparecen reportados en la lista Clinton y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, ni en cualquier lista relacionada con la financiación al terrorismo, corrupción u otras similares.

DÉCIMA OCTAVA - El presente Contrato solo podrá ser modificado mediante otrosí suscrito por las Partes.

En constancia de aceptación de lo acordado, las Partes firman el 23 de febrero de 2023.

ARRENDADOR



GONZALO ALBERTO MARTINEZ BUSTAMANTE
Representante Legal
M & B INVERSIONES S.A.S.

ARRENDATARIO



ADOLFO ANTONIO TEJADA DIAZ
Representante Legal
UT NUEVA LOGISTICA