ARRENDADOR	**INVERSIONES INMOBILIARIAS ROJASGAR S.A.S., NIT 900.600.168-8**
ARRENDATARIO	**LOCKERS COLOMBIA S.A.S.- NIT 900.135.771-5**
DEUDORES SOLIDARIOS	**JARAMILLO PEREZ Y CONSULTORES ASOCIADOS NIT 830.041.027-5** **GERARDO VELEZ ALDANA, C.C. 7.546.319**
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	**CALLE 18 No. 69B-27, BARRIO MONTEVIDEO**
CIUDAD	**BOGOTA, D.C.**
CANON MENSUAL	**DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($18.500.000.00) MAS IVA VIGENTE**
FECHA DE INICIACION	**DICIEMBRE 01 DE 2.015**
DESTINACIÓN INMUEBLE	**BODEGA PARA ALMACENAMIENTO, MANEJO Y DIGITALIZACION DE DOCUMENTOS Y ARCHIVOS**

Entre los suscritos **:INVERSIONES INMOBILIARIAS ROJASGAR S.A.S,** NIT 900.600.168-8, MATRICULA DE ARRENDADOR No.20130086, sometido al control de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, representada legalmente por FABIO ROJAS CABRERA, identificado con C.C. No. 4.956.634, sociedad que actúa en nombre y representación de la sociedad NATURAL DRINK LTDA., NIT 830.127.281-0, propiedad de los señores LUIS GUILLERMO CUBIDES SANCHEZ Y MARIA EUGENIA PAVA SEGOVIA, identificados respectivamente con las cédulas de ciudadanía Nos.91.070.685 Y 51.882.222, según contrato de mandato de administración suscrito entre las partes, con fecha 15 de octubre de 2.015, que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** por una parte; y por la otra **LOCKERS COLOMBIA S.A.S,.** sociedad domiciliada en Bogotá, representada legalmente por GERARDO VELEZ ALDANA, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.546.319**,** quien se denominará **EL ARRENDATARIO,** se ha celebrado el contrato de arrendamiento estipulado en las siguientes cláusulas:

P R I M E R A: OBJETO.- EL ARRENDADOR da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y éste toma en arrendamiento el siguiente inmueble: **BODEGA, ubicada en la CALLE DIECIOCHO (18) NUMERO SESENTA Y NUEVE B VEINTISIETE (69B-27), BARRIO MONTEVIDEO DE LA CIUDAD DE BOGOTA**, D.C., de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 444253, de la Oficina de Registro de instrumentos públicos, zona centro de Bogotá, D.C.

LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO

Los Linderos generales del inmueble objeto del presente contrato, se encuentran detallados en la escritura pública No. 3.752 de fecha 7 de octubre de 2.005, de la Notaría 35 de Bogotá, D.C., los cuales forman parte integral de este contrato y son :

POR EL NORTE.- En extensión de dieciocho (18) metros, que es su frente, linda con la hoy calle 18, antes calle 19; **POR EL SUR**.- En extensión de dieciocho (18) metros linda con el lote antes marcado con el No.69B-28 de la calle 18; **POR EL ORIENTE**.- En extensión de cuarenta y cuatro metros con cincuenta centímetros (44.50 mts.) linda con el lote número sesenta y nueve B (69B) veintinueve (29) de la calle diecinueve (19) de la anterior nomenclatura urbana de Bogotá; **POR EL OCCIDENTE**.- En extensión de cuarenta y cuatro metros con cincuenta centímetros (44.50 mts.) linda con el inmueble distinguido hoy con el No. 69B-35 de la hoy calle 18, antes calle 19, de la nomenclatura de Bogota D.C. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante los linderos correspondientes al inmueble, **EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO**, convienen en que en caso de que resulten diferencias o inexactitudes derivadas de la trascripción de linderos, para cualquier asunto que se relacione con ellos se atendrán a lo previsto en la escritura contentiva mencionada anteriormente. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la cabida y linderos antes descritos el presente contrato recae sobre un cuerpo cierto.
PARAGRAFO TERCERO: Además del inmueble identificado y descrito en ésta cláusula, **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho al goce de las cosas y usos conexos que se relacionan en el inventario del que trata la cláusula sexta del presente contrato.

S E G U N D A : TÉRMINO DEL CONTRATO .- El término de duración del presente contrato de arrendamiento es de UN (1) AÑO CALENDARIO, contados a partir del día **(01) de Diciembre de 2.015,** prorrogable sucesivamente por igual plazo, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito certificado, **con anticipación no menor a TRES(3) meses**, su intención de no renovarlo o no prorrogarlo a su vencimiento, o de prorrogarlo por período diferente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 518 y s.s. **PARAGRAFO.-** Si el **ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR**, deciden unilateralmente dar por terminado este contrato, antes del vencimiento de los primeros 12 meses calendario de su ejecución, o de cualquiera de sus prórrogas, queda obligada la otra parte al pago de una indemnización equivalente a **dos (2) meses** de arrendamiento pagaderos en la fecha a que vaya a ponerle fin al arrendamiento y se efectúe la restitución del inmueble, sin perjuicio de los preavisos a que haya lugar. Para efectos de este cálculo se tendrá en cuenta el canon vigente en el momento en que se quiera dar por terminado el contrato. ----------

T E R C E R A : PRECIO.- El precio mensual del arrendamiento es la suma de **DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (18.500.000.oo)MONEDA LEGAL COLOMBIANA, MAS IMPUESTO IVA VIGENTE,** sumas que por acuerdo expreso entre las partes, deberá pagar **EL ARRENDATARIO** en la ciudad de Bogotá D. C., a más tardar el día **VEINTE (20) CALENDARIO DE CADA MES,** cualquiera que sea la fecha de vigencia de este contrato, consignando su valor a favor **de EL ARRENDADOR** en la **cuenta corriente No. 342021151** del Banco de **BOGOTA,** a nombre de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ROJASGAR S.A.S,** o donde **EL ARRENDADOR** expresa y previamente le solicite por escrito. La eventual tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio de la renta fuera de los cinco primeros (5) días calendario de cada mes, no se entenderá como ánimo de modificar o novar el término para el pago en este contrato, o la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento. **PARAGRÁFO PRIMERO**.- Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado por el Banco, sin fondos suficientes, con cuenta cancelada, o su pago rechazado por cualquier causal de las que establece la ley, el correspondiente recibo expedido por dicho pago, carecerá de valor con la simple nota del respectivo Banco puesta al pié o en anexo al instrumento girado y **EL ARRENDATARIO** pagará la sanción del **veinte por ciento (20%)** del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del código de comercio. **PARAGRAFO SEGUNDO**: **EL ARRENDADOR** se compromete con **EL ARRENDATARIO** en el momento del pago del canon de arrendamiento, a expedir el correspondiente recibo de los pagos recibidos. **PARAGRAFO TERCERO. EL ARRENDATARIO** igualmente se obliga a enviar mensualmente a **EL ARRENDADOR** copia de la consignación del pago del arrendamiento. **PARAGRAFO CUARTO.-** En el caso de retardo en el pago del precio mensual del arrendamiento, **EL ARRENDATARIO**, reconocerá y pagará al **ARRENDADOR** las sanciones impuestas por este por pago extemporáneo, dentro del mes en que se cause el canon.

C U A R T A : REAJUSTE.- Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al cien por ciento (100%) del **índice de precios al consumidor (IPC)** del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, adicionada esta cifra en **tres (3) puntos**. Si el tope de reajuste del índice de precios al consumidor (I.P.C.) llegare a variar por alguna ulterior disposición estatal, es entendido que el porcentaje de reajuste que debe pagar **EL ARRENDATARIO** es equivalente al máximo permitido por la norma que a ese respecto se encuentre vigente en el momento que tenga ocurrencia cada prórroga anual del contrato. Es entendido que, al suscribir este contrato, **EL ARRENDATARIO** y **EL (LOS)DEUDOR(es) SOLIDARIO(s),** quedan plenamente notificados oportunamente del valor de dichos reajustes automáticos pactados y que han de operar durante la vigencia del mismo. ----------

Q U I N T A : CUOTAS DE ADMINISTRACION, IMPUESTOS Y LICENCIAS - El inmueble objeto del presente contrato **NO** está obligado al pago de expensas comunes, por cuanto no está sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal de que habla la Ley 675 de 2.001. Todos los impuestos, tasas, derechos, permisos, etc., que se causen y/o se requieran para llevar a cabo la actividad económica en el local objeto de arriendo, correrán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO.** ----------

S E X T A : ENTREGA DEL INMUEBLE.- EL ARRENDATARIO recibe el inmueble con sus anexidades, de conformidad con el inventario separado, que se firma por las partes contratantes y se incorpora al presente contrato y en este mismo estado lo devolverá, salvo el deterioro por el uso normal del inmueble. Las reparaciones que se ocasionen en el inmueble por daños causados por **EL ARRENDATARIO** serán su responsabilidad, por lo tanto deberán ser canceladas por éste. También se obliga especialmente a: 1) Conservar la integridad interior de paredes, techos, estucos, sanitarios, enchapes, apliques, puertas, muebles, repisas, ventanas , lavamanos , lavaplatos y cañerías en general. 2) Reparar los cristales, puertas, cerraduras y tabiques. 3) Mantener en estado de servicio y conservar en funcionamiento los aparatos eléctricos, debidamente aseadas las partes interiores y exteriores del inmueble. 4) Mantener en buen estado las paredes, pisos, puertas, lámparas, conexiones eléctricas y de agua, que se encuentren dentro de las áreas privadas y comunes y que sirvan para el uso y disfrute como servicios, ya sean conexos o adicionales, que se encuentren dentro del edificio del cual hace parte el inmueble arrendado. Las reparaciones necesarias a las que se refiere el artículo 1.985 del Código Civil, es decir, aquellas indispensables para mantener la cosa arrendada en buen estado, correrán por cuenta de **El ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** queda autorizado para realizar las obras relativas a la decoración, adecuación y montaje necesarias para el mantenimiento de la imagen corporativa de **EL ARRENDATARIO**.
EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase sin permiso escrito, discriminado y previo de **EL ARRENDADOR** y las que haga sin dicho consentimiento, le pertenecerán totalmente al propietario del inmueble y no podrá reclamarle indemnización ni retirarlas, salvo que **EL ARRENDADOR** acceda a dicha solicitud.----------
PARÁGRAFO PRIMERO - Las reparaciones que se presenten como consecuencia del deterioro natural del inmueble tales como ruptura de tubos, cañerías, daños en calentadores, terrazas, humedades o grietas debidas a movimientos telúricos o asentamientos, serán efectuadas por **el ARRENDADOR.–PARÁGRAFO SEGUNDO.– EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a descontar de la renta mensual el valor de las reparaciones y a realizar cualquier tipo de compensación entre los créditos que se generen a su favor, de acuerdo con lo determinado en esta cláusula o cualquier otra de este contrato, y las obligaciones tales como el canon de arrendamiento, obligaciones relativas a servicios públicos, cuotas de administración y otra expensa común que corra a su cargo, cláusula penal o cualquier otra sanción o cualquier otra obligación que de acuerdo con este contrato corran por su cuenta. **PARAGRAFO TERCERO.-** Es entendido que **en ningún caso,** el hecho de una reparación pendiente en el inmueble, dará lugar al cese del pago del precio del arrendamiento por parte de **EL ARRENDATARIO.**

S E P T I M A : SERVICIOS PUBLICOS.- Los servicios de energía eléctrica, gas,

acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, Internet, publicaciones en el directorio telefónico y avisos clasificados, cuota de sostenimiento de televisión satelital, servicios de seguridad, recolección de basuras, serán por cuenta y pagados directamente por **EL ARRENDATARIO. PARAGRAFO PRIMERO.- EL ARRENDATARIO** ha recibido en buen estado las instalaciones requeridas para el uso de dichos servicios y se abstendrá de modificarlas sin permiso escrito y previo de **EL ARRENDADOR** y además responderá por los daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas y se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las empresas prestadoras de servicios públicos o cualquier otra autoridad le imponga durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará a **EL ARRENDADOR** por los perjuicios que le pudiera ocasionar por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros, los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios. la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que **EL ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO,** pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora **EL ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones de **EL ARRENDADOR. - PARÁGRAFO SEGUNDO-** Es entendido que **EL ARRENDADOR** no será responsable en ningún caso, por la interrupción o deficiencia de servicio alguno, casos en los cuales **EL ARRENDATARIO** reclamará directamente a las empresas de servicios públicos. – **PARÁGRAFO TERCERO** - Para los efectos previstos en la presente cláusula se deja constancia que el inmueble se entrega con los contadores, de energía, agua y luz de cada entidad prestadora del servicio.- **PARÁGRAFO CUARTO. EL ARRENDATARIO** se obliga a presentar a **EL ARRENDADOR** cuando éste lo requiera, los últimos recibos de servicios públicos debidamente cancelados. **PARAGRAFO QUINTO. EL ARRENDADOR** prohíbe expresamente a **EL ARRENDATARIO** solicitar créditos ó prestamos a las compañías prestadoras de servicios públicos o cualquier otra, con cargo a las facturas de servicios públicos del inmueble objeto del presente contrato; el incumplimiento de esta prohibición será considerado como incumplimiento del contrato de arrendamiento y conllevará las correspondientes consecuencias penales. ----------

O C T A V A : DESTINACIÓN.- EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado para el desarrollo de su objeto social: **almacenamiento, manejo y digitalización de documentos y archivos** y no podrá cambiar dicha destinación, por tanto **EL ARRENDATARIO**, asumirá por cuenta propia la responsabilidad del uso que se le dé al inmueble objeto del presente contrato, de conformidad con el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Bogotá que se encuentre establecido para el sector donde se encuentra ubicado dicho predio; y como consecuencia de lo anterior, tramitará ante las autoridades competentes los permisos que requiera para el ejercicio de su actividad comercial. **PARÁGRAFO**. En el evento en que dicho establecimiento sea sellado por alguna autoridad competente, **EL ARRENDADOR**, no asumirán responsabilidad alguna que se genere como consecuencia de dicha actuación administrativa. En el evento que esto ocurra **EL ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado y la indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. **PARAGRAFO.- EL ARRENDADOR** prohíbe expresa y terminantemente que **EL ARRENDATARIO** le dé al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b) del parágrafo del artículo 3 del decreto 180 de 1.988, el artículo 34 de la ley 30 de 1.986, el artículo 377 del Código Penal Colombiano, y en general para realizar cualquier conducta tipificada como delito en el Código Penal Colombiano y en consecuencia **EL ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines y en general para la realización de cualquier conducta tipificada como delito en el Código Penal Colombiano. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o

explosivas que pongan en peligro la seguridad de sus ocupantes y vecinos y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **EL ARRENDADOR** declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986, así como las conductas previstas en el artículo 11 de la Ley 1236 de 2008 que modifica el artículo 217 del Código Penal. En consecuencia el Arrendatario se obliga a 1.) No usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas 2.) No destinar el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. 3.) No usar y/o destinar el inmueble para la práctica de actos sexuales donde participen menores de edad o para el estímulo de la prostitución. El Arrendatario faculta al Arrendador para que visite el Inmueble en cualquier tiempo, con el fin verificar el cumplimiento de estas obligaciones. ----------

N O V E N A : EXENCION DE RESPONSABILIDAD.- **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios que tuviere en el mismo inmueble, ni por hurtos, ni por siniestros causados por temblores, incendio, inundación, asonada o terrorismo, fuerza mayor o caso fortuito. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por robos, daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones propias o de vecinos o a terceros, cuando estos provengan o sean causados por **EL ARRENDATARIO**, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos en situación de riesgo, veladoras prendidas, cortos circuitos internos y similares, para lo cual deberá tomar los respectivos seguros y controles de vigilancia----------

D E C I M A.- CESION Y SUBARRIENDO.- Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en los inmuebles objeto de este contrato no sólo no transfiere ningún derecho en cabeza de **EL ARRENDATARIO** a favor del adquirente de este eventual establecimiento de comercio, sino que constituye causal justa de terminación de este contrato, toda vez que **EL ARRENDATARIO** expresamente se obliga a no ceder ni a transferir a cualquier otro título la mera tenencia de los inmuebles objeto de este contrato, sin el expreso y previo consentimiento por escrito de **EL ARRENDADOR.** Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3° del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** no cesará con la enajenación del eventual establecimiento ni con el aviso de su transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación del eventual establecimiento en el registro mercantil. Como la parte **ARRENDADORA** expresamente manifiesta que **EL ARRENDATARIO**, nunca le exigió pago de prima comercial alguna para la celebración de este contrato, entonces **EL ARRENDATARIO** desde ahora renuncia a exigir suma alguna por ese mismo concepto (prima) a la terminación de este contrato. En consecuencia, no podrá cobrar sumas a terceras personas y menos aún a **EL ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO:** Podrá **EL ARRENDADOR** ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto de **EL ARRENDATARIO** a partir de la fecha de la comunicación escrita enviada por correo certificado en que se le notifique tal cesión. En cuanto al subarriendo, dado el objeto social del **ARRENDATARIO**, con respecto al manejo y administración de archivos de terceros, podrá eventualmente subarrendar hasta el 50% del inmueble, bajo su única responsabilidad.

D É C I M A P R I M E R A : CAUSALES DE TERMINACIÓN.- El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo de **EL ARRENDATARIO** dará derecho a **EL ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncia **EL ARRENDATARIO. EL ARRENDADOR** podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial o el que resulte de aplicar los

reajustes, sin que para ello sea necesario ningún tipo de requerimiento o reconvención previos, pues a ellos renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO PRIMERO**. Son causales de terminación en forma unilateral, por parte de **EL ARRENDADOR**: 1) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o perdida del servicio. 2). Cuando se subarriende totalmente el inmueble, se ceda o se le dé una destinación distinta a la pactada en el contrato. 3) Cuando **EL ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención 4) Cuando **EL ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble sin permiso escrito del **ARRENDADOR** o lo destruya total o parcialmente. 5) Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal que **EL ARRENDATARIO** declara conocer, o no pague las expensas comunes cuando su pago esté a su cargo. En caso de que **EL ARRENDATARIO** incumpla estas prohibiciones, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato de manera inmediata y exigir la restitución del inmueble sin necesidad de preaviso alguno y sin que se genere a favor de **EL ARRENDATARIO** indemnización alguna. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** No obstante lo dispuesto en la presente cláusula, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato. --------

D E C I M A S E G U N D A : DEVOLUCION SATISFACTORIA.- Cuando este contrato termine por cualquier causa **EL ARRENDATARIO** deberá entregar el inmueble arrendado a **EL ARRENDADOR** a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras **EL ARRENDATARIO** no haya cumplido con los requisitos que para tal fin haya informado con la debida anticipación **EL ARRENDADOR** por escrito y acredite debidamente la cancelación de los arrendamientos, el impuesto IVA, los servicios públicos que se hubiesen causado a cargo de **EL ARRENDATARIO** hasta la fecha de la respectiva entrega. **PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se compromete a entregar a **EL ARRENDADOR**, ocho (8) días antes de restituir el inmueble los **ULTIMOS** recibos cancelados de los servicios públicos y Paz y Salvo de Administración, arreglar los daños ocasionados, reponer los faltantes de inventario, sin cuyo requisito no será recibido el inmueble y correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, los arriendos por los días hasta que cumpla con estos requisitos. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para la fecha en que vaya a efectuar trasteo **EL ARRENDATARIO** deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto y deberá haber garantizado el pago de los servicios y cuotas a su cargo que no se hayan pagado. Finalmente, será responsable por los daños que se puedan producir en los inmuebles arrendados o al edificio al momento del trasteo. ----------

D E C I M A T E R C E R A : EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR.- Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula décima primera, si el arrendamiento expirare por la extinción del derecho de **EL ARRENDADOR** sobre el inmueble arrendado o por causas ajenas a su voluntad, este no estará obligado a indemnizar a **EL ARRENDATARIO,** aun en los casos en que la persona que le suceda en el derecho no esté obligada a respetar el arrendamiento. ----------

D É C I M A C U A R T A : RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.- EL ARRENDATARIO y EL (LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) que al final del contrato se cita(n), renuncia(n) expresamente a los requerimientos de que trata el Artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la constitución en mora. **PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO c**uando haga la restitución del inmueble se obliga a dejar canceladas las líneas telefónicas, los planes de Internet y/o televisión que haya contratado de su cuenta, los servicios de seguridad que haya instalado, entregando constancia escrita al arrendador de tales actos en la fecha de entrega del inmueble. ----------

D E C I M A Q U I N T A : LÍNEAS TELEFÓNICAS.- Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda sin líneas telefónicas. **EL ARRENDATARIO** podrá instalar en el inmueble objeto de este contrato las líneas telefónicas y los planes de Internet y/o televisión que requiera, previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**; el valor de la instalación y consumos será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO. PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO**: Cuando haga la restitución del inmueble se obliga a dejar canceladas ante las respectivas empresas, las líneas telefónicas y los planes de Internet y/o televisión que haya solicitado, entregando constancia escrita de tal acto al arrendador en un tiempo máximo de 3 días de anticipación a la

fecha de entrega. ----------

D É C I M A S E X T A .- CLÁUSULA PENAL.- El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO o DEL ARRENDADOR** de cualquiera de las cláusulas de este contrato, o la mora de parte de **EL ARRENDATARIO** en el pago de dos o más mensualidades, lo constituirá en deudor de **la otra parte,** por una suma **equivalente al precio de dos (2) meses de arrendamiento** que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a titulo de pena. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena NO extingue la obligación principal y que **EL ARRENDADOR** podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO** y **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o de cualquier otra obligación derivada del contrato.

D É C I M A S E P T I M A : GASTOS.- EL ARRENDATARIO pagará todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga o de sus renovaciones, a que hubiere lugar.

D E C I M A O C T A V A : MÉRITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipulada como cláusula penal, los arrendamientos que se adeuden, los impuestos IVA, las indemnizaciones, los servicios públicos, así como cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO,** para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por **EL ARRENDADOR,** que no podrán ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO,** sino con la presentación de los recibos de pago que acrediten la cancelación satisfactoria de todas las obligaciones, multas o sanciones que, de acuerdo con el presente contrato, puedan estar a cargo de **EL ARRENDATARIO.** ----------

D E C I M A N O V E N A : AUTORIZACIÓN- EL ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS declaran que la información que han suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal. Por lo anterior, concede expresamente y de manera irrevocable autorización al acreedor del presente contrato, así como a su subrogatario, de efectuar los diferentes reportes y consultas a las centrales de riesgo en cumplimiento de la normatividad vigente. Por lo anterior el **ARRENDATARIO** faculta a **EL ARRENDADOR**, o a quien sea en el futuro el acreedor o subrogatario de la obligaciones emanadas del presente contrato, a: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información todos los datos relevantes para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios. 2) Reportar a las centrales de información, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de las obligaciones o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de su desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. 3) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la Superintendencia Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales. 4.) Reportar a las centrales de información el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento superior o igual a 30 días. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** autoriza a **EL ARRENDADOR** o su posible subrogatario, a conservar la información en las centrales de información, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario; así como suministrar a las centrales de información, datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales. La autorización anterior no permite a **EL ARRENDADOR** o a su eventual subrogatario, ni a las centrales de información, divulgar la información mencionada para fines diferentes.----------

V I G É S I M A : FACULTAD DEL ARRENDADOR PARA COMPLEMENTAR ESPACIOS EN BLANCO.- EL ARRENDATARIO faculta a **EL ARRENDADOR** para llenar los espacios que del presente contrato quedaren en blanco en relación con los linderos del inmueble. Los linderos Generales y Especiales del inmueble podrán ser aclarados, complementados y

rectificados por **EL ARRENDADOR** en anexo que lleve su firma. ----------

V I G E S I M A P R I M E R A: CONSTITUCIÓN EN MORA - EL ARRENDATARIO, por el hecho de no cumplir con el pago del canon de arrendamiento pactado, de acuerdo con los términos establecidos en la cláusula tercera de este contrato, quedará constituido en mora sin necesidad que se hagan los requerimientos a que se refiere el artículo 2035 del Código Civil, y cualquier otro requerimiento consagrado en cualquier otra norma de derecho sustancial o procesal, a los cuales **EL ARRENDATARIO** renuncia en forma expresa. Por el hecho de recibir la renta por parte de **EL ARRENDADOR**, después del término estipulado en el contrato, no se entenderá como subsanada la causal de incumplimiento del contrato. **PARAGRAFO PRIMERO-** En el caso de incurrir en mora, la compañía aseguradora y/o afianzadora, sufragará las obligaciones pendientes, evento en el cual quien pague queda subrogado de acuerdo con lo establecido en el artículo 2395 del Código Civil, en todos los derechos contenidos en este contrato de arrendamiento a favor de **EL ARRENDADOR**; esto con el fin de que se encuentre acorde al servicio que presta UNIFIANZA S.A. ----------

V I G E S I M A S E G U N D A : COBRO JURÍDICO EXTRA JUDICIAL- En caso de que sea necesario iniciar algún tipo de proceso de cobro jurídico extrajudicial con la intervención de un abogado externo, todas las expensas que se generen incluidos los costos de los honorarios del abogado correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO,** de acuerdo como esté establecido con el abogado contratado para realizar la gestión de cobro, suma que en todo caso nunca será menor al valor de un canon de arrendamiento vigente al momento del pago por cada gestión. Los costos y obligaciones determinados en esta cláusula no se entienden incluidos dentro de lo estipulado en la cláusula anterior y no eximen a **EL ARRENDATARIO** del pago de cualquier otra sanción o sobre costo generados por su incumplimiento según lo establecido en el presente contrato, siendo todas sumas exigibles ejecutivamente por ser claras expresas y a su cargo y sin necesidad de requerimiento alguno. ----------

V I G E S I M A T E R C E R A : COBRO JUDICIAL- Si por incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR** se viere obligado a iniciar cualquier proceso bien sea de restitución o ejecutivo, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los honorarios fijados por el abogado y las costas que genere la acción legal hasta la finalización del proceso, suma esta exigible ejecutivamente por ser clara, expresa y exigible, sin perjuicio de las demás sanciones que por incumplimiento o por mora se han pactado en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno. ----------

V I G E S I M A C U A R T A: VALIDEZ.- El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de los contratantes aquí determinados.----------

V I G E S I M A Q U I N T A: NOTIFICACIONES.- Para los efectos derivados del presente contrato, **EL ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la Carrera 21A No. 124-55, Oficina 310, de la ciudad Bogotá D.C. y **EL ARRENDATARIO** en la calle 18 No. 69B-27 de la ciudad de Bogotá, relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento. Las direcciones suministradas conservan plenos efectos legales, hasta tanto no sea informado por escrito enviado por servicio postal autorizado por la ley cualquier tipo de cambio a **EL ARRENDADOR.**

V I G É S I M A S E X T A: DEUDORES SOLIDARIOS. Son deudores solidarios los suscritos :

- JARAMILLO PEREZ Y CONSULTORES ASOCIADOS, NIT 830.041.027-5 Y

- GERARDO VELEZ ALDANA, C.C. No. 7.546.319

por medio del presente contrato me (nos) declaro(amos) deudor(es) de **EL ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO,** de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante

sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble a **EL ARRENDADOR**, por concepto de arrendamientos, impuestos, cuotas de administración, servicios públicos, indemnizaciones, sanciones, cláusulas penales, daños en el inmueble, costos adicionales causados por gestión de cobranza y otros en caso de mora en el pago del arriendo, por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado **EL ARRENDATARIO,** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos previos, privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asuma el carácter de fiador ni **ARRENDATARIO** del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **EL ARRENDATARIO: LOCKERS COLOMBIA S.A.S.,** y sus respectivos delegatarios. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble **EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)** pueda(n) hacer entrega válidamente del mismo a **EL ARRENDADOR** o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto **EL ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a **EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)** en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Autorizan a **EL ARRENDADOR** o a quienes representen sus derechos u ostenten en el futuro la calidad de **ACREEDOR(ES)** para que, en los mismos términos señalados, incorpore, reporte, procese y consulte en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive. ----------

V I G E S I M A S E P T I M A: INSPECCIÓN - EL ARRENDATARIO faculta en cualquier tiempo a **EL ARRENDADOR** o quien este designe mediante autorización escrita, a realizar visitas al inmueble previa autorización expresa del **ARRENDATARIO,** para que se realicen inspecciones para constatar el estado y conservación del inmueble según los términos de este contrato o verificación y realización de otras circunstancias que sean de su interés.

V I G E S I M A O C T A V A .- COPIAS CONTRATO.- Copia del presente contrato con firmas originales, será entregada a **EL ARRENDATARIO** y a sus deudores solidarios, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

V I G E C I M A N O V E N A .- ABANDONO .- EL ARRENDATARIO, al suscribir este contrato faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de 2 testigos con los cuales se elaborará un acta, en procura de evitar su deterioro o desmantelamiento, siempre que el mismo esté abandonado o deshabitado por un término de un (1) mes, además de constituirse el abandono como causal de terminación. **PARAGRAFO.- EL ARRENDADOR** al recuperar la tenencia del inmueble en presencia de los 2 testigos, podrá levantar el acta correspondiente, donde harán constar el estado en el que se está recuperando el inmueble en cuanto a daños y mejoras. Las deudas correspondientes a cánones de arrendamiento, impuestos y cuotas de administración, si los inmuebles las tienen, correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, hasta la fecha en que **EL ARRENDADOR**, haya recuperado la tenencia del inmueble por abandono, según la fecha que conste en el acta.

El presente contrato de arrendamiento constituye el único acuerdo entre las partes contratantes y en constancia de ello lo firman, conjuntamente con los deudores solidarios, en la ciudad de Bogotá D.C. a los once (11) días del mes de Noviembre de dos mil quince (2.015), en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor, se autentican sus firmas y se hace reconocimiento de texto ante notario público competente.

EL ARRENDADOR:

INVERSIONES INMOBILIARIAS ROJASGAR SAS.
NIT 900.600.168-8
FABIO ROJAS CABRERA, Representante legal
C.C. No. 4.956.694
Dirección: CR 21A #124-55
Ciudad : Bogota
Teléfonos : 6421562
Celular : 3125886825
E-Mail : rojasgar@outlook.com

EL ARRENDATARIO:

LOCKERS COLOMBIA, S.A.S.
NIT 900.135.771-5
GERARDO VELEZ ALDANA, Representante Legal
C.C. No.
Dirección :
Ciudad :
Teléfonos :
Celular:
E-Mail:

DEUDOR SOLIDARIO :

JARAMILLO PEREZ Y CONSULTORES ASOCIADOS
NIT 830.041.027-5
IVAN JARAMILLO PEREZ, Representante legal
C.C. No.
Dirección :
Ciudad :
Teléfonos :
E.mail:

DEUDOR SOLIDARIO

GERARDO VELEZ ALDANA
C.C.No.
Dirección:
Ciudad:
Teléfonos:
Celular
E-Mail:

PRESENTACION DE RECONOCIMIENTO
Artículo 84 Decreto 2148/83

Ante el suscrito Notario Sesenta y Cinco del Circulo de Bogotá, D.C.
Compareció Ivan Jaramillo Perez
identificado con CC No. 8314516 Medellin
y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

NOTARIA SESENTA Y CINCO

El suscrito Notario Sesenta y Cinco del Circulo de Bogotá, hace constar que la Huella Dactilar que aquí aparece, fue impuesta por
Ivan Jaramillo Perez
17 NOV 2016

AUGUSTO CONTI
NOTARIO 65

NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA. 18

Carrera 13 # 27-20. - Centro Internacional-Bogotá D.C.- Colombia.
PBX: 7424118 - E-mail: notaria18@notaria18.co

HOJA ADICIONAL PARA AUTENTICACION Y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS.

Ante la falta de espacio suficiente para colocar los sellos y firmas correspondientes se adiciona la presente hoja que hará parte del documento firmado por el (los) compareciente(s), el cual en su totalidad tendrá los sellos de unión. tal y como lo ordena el articulo 68 del Decreto 960 de 1970.

DILIGENCIA DE PRESENTACION Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA 18 Bogota D.C

JOSE MIGUEL ROBAYO PIÑEROS, NOTARIO 18 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ. hace constar que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

VELEZ ALDANA GERARDO

Identificado con: C.C. 7546319

y declaró que la firma y la huella que aparecen en el presente documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

La huella se autentica por solicitud del interesado.



Indice Derecho

Bogota, D.C. 17/11/2015
Hora: 10:35:38
d2wcs131d11xq12

I2KLD5BKH66PMPTT
Verifique en
www.notariaenlinea.com

AMC

FIRMA:

8