CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA Y OFICINAS

GERARDO VELEZ ALDANA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 7.546.319, domiciliado en la ciudad de Bogotá, plenamente facultado para celebrar este contrato, actuando en calidad de representante legal de **LOCKERS COLOMBIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida identificada con el NIT. 900.135.771-5, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR** y **HUMBERTO ALFONSO GALVEZ MIRANDA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **8.731.285**, actuando en calidad de representante legal de **BLUE ONE SOLUTION SAS**, sociedad legalmente constituida, identificada con el NIT. **830.024-376-9**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, quienes en su conjunto se denominarán **LAS PARTES**, obrando de común acuerdo hemos convenido dentro del ejercicio propio de la voluntad privada celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: Mediante el presente contrato, **EL ARRENDADOR** concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce de la bodega y oficinas ubicadas en la calle 18 No. 69 B – 27, barrio Montevideo de la ciudad de Bogotá D.C., con matrícula inmobiliaria No. 50 C – 444253, para la custodia y ejecución de procesos de gestión documental de la entidad del gobierno PROSPERIDAD SOCIAL, así:

1. Bodega primer piso 580 metros cuadrados aproximadamente, con estantería y adecuaciones técnicas para almacenar hasta 60.000 cajas X-200.
2. Área de oficina en el primer piso (ubicada al ingreso por la puerta principal primera puerta a la derecha) con aproximadamente 24 metros cuadrados y un (1) baño.
3. Área ubicada en la entrada debajo de la escalera del primero al segundo piso de aproximadamente 2 metros por 2 metros.
4. Área de aproximadamente 2 metros de ancho por 3 metros de fondo contigua a la batería de baños del primer piso.
5. Área total de 200 metros cuadrados aproximadamente en el piso tercero, esto es, todo el piso tercero.
6. Las áreas comunes ubicadas en el primer y tercer piso.

SEGUNDA. - VALOR Y FORMA DE PAGO. – El **ARRENDATARIO** irrevocablemente se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso y goce del bien objeto de arrendamiento, a título de canon, la suma mensual de [redacted]

[redacted] el cual será pagado por el **ARRENDATARIO** de forma anticipada dentro de los veinte (20) días calendario del mes en que se está prestando el servicio.

TERCERA. - DURACIÓN DEL CONTRATO: La duración del presente contrato corresponde a doce (12) meses a partir del 1 de diciembre de 2023 y en todo caso su duración se extenderá hasta el 30 de noviembre de 2024.

PARÁGRAFO PRIMERO. – El presente contrato se prorrogará de manera automática, salvo manifestación por escrito de alguna de las partes de finalización de este, con mínimo 3 meses de anticipación a la fecha de finalización del contrato.

PARAGRÁFO SEGUNDO: El presente contrato se incrementará anualmente en el IPC más 1,5% del año en el cual se este efectuando la renovación de la vigencia del contrato.

CUARTA. Son obligaciones de **LAS PARTES**:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Son obligaciones del **ARRENDADOR. 1.** Entregar materialmente al **ARRENDATARIO** las áreas objeto de arrendamiento en perfecto estado, pintadas y en condiciones de uso (puertas, paredes, techos, pisos, baterías de baños, entre otras) **2.** Entregar las áreas y equipos de bodega en las condiciones de operación exigidas por la normatividad del Archivo General de la Nación. **3.** Entregar debidamente instalada y ajustada la estantería para el almacenamiento y custodia de hasta 60.000 cajas X-200 para el archivo de gestión documental de PROSPERIDAD SOCIAL. **4.** Poner a disposición del arrendatario los servicios, cosas y usos conexos necesarios para la ejecución del presente contrato, así como los extintores, des humificadores, sensores de humedad y temperatura, sensores de detección de humo, sensores de inundación, señalización de la estantería, sistema de control de roedores y demás exigidos por las normas del Archivo General de la Nación. **5.** Mantener en las áreas objeto de arrendamiento, las cosas y usos conexos necesarios para la ejecución del presente contrato en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. **6.** Hacer las reparaciones necesarias en las áreas objeto de arrendamiento, así como las reparaciones locativas cuando provengan del caso fortuito o fuerza mayor, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **7.** Allegar la factura al **ARRENDATARIO** por cada canon. **7.** El arrendador no podrá ingresar a la bodega, ni a las áreas de oficina ocupadas por el arrendatario – cliente final PROSPERIDAD SOCIAL sin previa autorización del arrendatario. **8.** El arrendador se compromete a responder con ocasión de sus actividades (uso del predio segundo piso y fabrica de tapabocas en el primer piso) por los daños generados con ocasión de incendios, inundaciones y riesgos de seguridad que atenten contra documentos de propiedad de PROSPERIDAD SOCIAL, elementos de oficina, equipos de cómputo y mobiliario de propiedad del arrendatario, siempre y cuando se compruebe que los daños generados sean responsabilidad del arrendador. **9.** Las demás obligaciones consagradas para los **ARRENDADORES** en el Código de Comercio y por analogía en el Código Civil.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del **ARRENDATARIO** las siguientes: **1.** Pagar oportunamente el canon de arrendamiento al **ARRENDADOR** en los términos convenidos en la cláusula segunda del presente contrato. **2.** Cuidar las áreas entregadas en arrendamiento y todas las estanterías y cosas que hagan parte del acta de entrega. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a la culpa del **ARRENDATARIO** deberá responder por su restablecimiento integro. **3.** Notificar al **ARRENDADOR** el material que contendrán las cajas objeto de custodia. Le está expresamente prohibido al **ARRENDATARIO** ingresar y/o almacenar en la bodega productos inflamables y/o artículos prohibidos por la ley. **4. El ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a usos diferentes al señalado en la cláusula séptima del presente contrato. **5.** Las demás obligaciones consagradas para los **ARRENDATARIOS** en el Código de Comercio y por analogía en el Código Civil.

PARAGRAFO: El arrendador autoriza al arrendatario a realizar todas las obras necesarias para adecuar puestos de trabajo, instalar cableado estructurado, sistemas eléctricos y demás obras que se requieren dentro de la operación, inversión que se realizarán por cuenta del arrendatario y serán de su propiedad.

QUINTA - EL ARRENDADOR autoriza expresamente al arrendatario a rentar el inmueble objeto del presente contrato a la entidad PROSPERIDAD SOCIAL.

SEXTA - DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: Las áreas objeto del presente contrato de arrendamiento serán destinadas a la custodia, el almacenamiento, administración de los archivos, cajas y/o documentos y ejecución de procesos de gestión documental para la entidad del gobierno PROSPERIDAD SOCIAL.

PARAGRAFO PRIMERO. - El **ARRENDATARIO** no podrá darle un uso distinto a lo acordado en la cláusula anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El **ARRENDATARIO** no podrá almacenar elementos prohibidos por la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - En caso de que el **ARRENDATARIO** desee destinar el bien inmueble para algo distinto a lo acordado entre las partes, deberá contar con la **AUTORIZACIÓN** escrita por parte del **ARRENDADOR,** para el efecto se suscribirá un otrosí al presente contrato en el que se adicione el alcance de destinación y de ser el caso se modificará el valor del canon de arrendamiento.

RECIBO Y ESTADO: Con la firma del presente documento y acta de recibo a satisfacción del inmueble, **El ARRENDATARIO** declara que ha recibido a satisfacción y en buen estado las áreas objeto de arrendamiento, incluidas todas las estanterías y demás que trata la cláusula primera del presente documento y sobre lo cual queda constancia en el acta de inventario suscrita por **LAS**

PARTES. Las cuales deberá restituir integramente, en su totalidad y en buen estado **El ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legitimo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las adecuaciones electricas y de cableado estructurado de las áreas tomadas en arrendamiento, serán a cargo del **ARRENDATARIO** y no podrán comprometer y/o afectar la estructura del bien inmueble en general.

SÉPTIMA- SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos de energía, agua, teléfono, alcantarillado y todos aquellos que se instalen serán de cuenta y asumidos por el **ARRENDATARIO** en un porcentaje proporcional al área de ocupación del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados, serán tramitadas directamente por **EL ARRENDADOR** ante las respectivas empresas prestadoras del servicio.

OCTAVA - RESTITUCIÓN. - El **ARRENDATARIO** restituirá el bien inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento junto con todas las estanterías y demás al **ARRENDADOR** a la terminación del presente contrato en el mismo estado que lo recibe, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y uso legítimo del mismo.

PARAGRAFO: La adecuaciones y mejoras al inmueble, realizadas por **El ARRENDATARIO** durante la ejecución del contrato, como resultado de las necesidades del servicio, serán entregadas sin ningún costo al **ARRENDADOR** al momento de la restitución del bien.

NOVENA - FACULTADES DEL ARRENDADOR: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del arrendador las previstas en el Código de Comercio y en lo especial por las siguientes:

El contrato se dará por terminado al finalizar el plazo pactado inicialmente o por la destrucción de la cosa arrendada o por sentencia judicial o por extinción del derecho del **ARRENDADOR**. Así mismo, se establecen como causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del **ARRENDADOR. a)** En el evento en que el **ARRENDATARIO** resultare investigado por actividades relacionadas con el tráfico de estupefacientes o sea vinculado en Colombia a investigaciones o procedimientos judiciales por las mismas causales, o sea incluido directa o indirectamente en las listas de personas vinculadas al tráfico de estupefacientes. **b)** El cambio de destinación del inmueble sin autorización. **c)** El no pago del canon dentro del término previsto en el presente contrato. **d)** Por las demás causales previstas en la ley. **e)** Por el incumplimiento de las obligaciones contractuales y legales en cabeza del **ARRENDATARIO**.

DECIMA - INFORMACIÓN TÉCNICA Y CONFIDENCIAL: LAS PARTES convienen que conocen, aceptan y entienden que la información que lleguen a conocer en desarrollo del presente contrato de arrendamiento es información confidencial cuya revelación o puesta en conocimiento a terceros,

puede lesionar gravemente los negocios o la reputación del **ARRENDADOR** y del **ARRENDATARIO**, por tal razón, se obligan a no revelar o comunicar a terceros, la información de que tenga conocimiento durante la ejecución del presente contrato de arrendamiento.

UNDECIMA - EXCLUSIVIDAD: EL **ARRENDADOR** se obliga a no participar de manera directa o indirecta en cualquier proceso de contratación o a establecer relaciones comerciales con la entidad PROSPERIDAD SOCIAL, que tenga como objeto la realización de actividades relacionadas con el arrendamiento de inmuebles para custodia del archivo de gestión de PROSPERIDAD SOCIAL, durante la ejecución del presente contrato y los próximos 3 años siguientes.

Por su parte el **ARRENDATARIO** se compromete a no rentar directamente el predio objeto del presente contrato con el propietario del inmueble o con la inmobiliaria que lo representa.

DECIMA SEGUNDA - FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO Y HECHOS DE TERCEROS: Ninguna de las partes será responsable ante la otra por las obligaciones aquí contraídas por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. Cada parte asumirá sus propios costos derivados de la fuerza mayor o el caso fortuito o el hecho de terceros. Si alguna de las partes se ve afectada por cualquier circunstancia que consideré de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de terceros, deberá comunicarla por escrito a la otra parte dentro de los cinco (5) días siguientes a su ocurrencia. Al cesar las circunstancias que determinaron la fuerza mayor, el caso fortuito o el hecho de terceros, la parte afectada notificará el hecho a la otra de manera inmediata y continuará con la ejecución del contrato.

DECIMA TERCERA - INDEMNIDAD: LAS PARTES mantendrán indemne a la otra de cualquier tipo de reclamo, demanda, proceso sancionatorio y en general de cualquier acción legal a que pueda verse sometido por terceros con motivo de la ejecución del presente contrato, de tal forma que cada una será responsable de atender sus propias situaciones, debiendo adelantar todos los trámites y gestiones ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, y de soportar técnica, jurídica, y económicamente la correspondiente respuesta a la negociación, solicitud, contestación de demanda, arreglo directo, conciliación o proceso que se surtan.

DECIMA CUARTA- DISPOSICIONES LEGALES: El presente contrato se regirá por lo dispuesto en el Código de Comercio y demás disposiciones establecidas por analogía en el Código Civil.

DECIMA QUINTA - CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de las **PARTES** de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente contrato, la parte cumplida constituirá a la parte incumplida en deudor por una suma equivalente al 10% del valor total del contrato a título de pena. En todo caso, la parte cumplida tendrá derecho a exigir el cobro judicial o extrajudicial de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento a la parte incumplida.

DECIMA SEXTA - MÉRITO EJECUTIVO: Este contrato de arrendamiento constituye un título que presta merito ejecutivo, ya que se trata de una obligación clara, expresa y exigible al tenor de los

artículos 422 y siguientes del Código General del Proceso. Por tal motivo son exigibles por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a ninguna de ellas, al cual renuncian expresa e irrevocablemente.

DECIMA SÉPTIMA - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de **LAS PARTES**.

DECIMA OCTAVA.– EXCLUSIÓN LABORAL: En caso de que el **ARRENDATARIO** contrate personal durante la ejecución del presente contrato, será responsable del pago de todas las obligaciones de carácter laboral que se cause y se responderá por cualquier tipo de reclamación laboral, accidente que se cause en el interior del bien inmueble, pago de salarios y prestaciones sociales, para el efecto, declara indemne desde ya al **ARRENDADOR** por cualquier tipo de reclamación, queja y/o demanda que interponga cualquier trabajador.

DECIMA NOVENA. – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las partes convienen agotar todos los medios para resolver amistosamente las diferencias, cualquier controversia o duda que pudiera suscitarse con motivo de este contrato se realizará mediante una etapa de arreglo directo. En caso de no llegarse a algún acuerdo, las partes quedan en libertad de acudir a un juez de la república para dirimir sus controversias.

VIGESIMA – CONTROL AL LAVADO DE ACTIVOS. - Es obligación de cada una de las **PARTES**, mantener un sistema para la prevención y control al lavado de activos y velar por su estricto cumplimiento, manteniendo una actitud de colaboración con las autoridades competentes en la materia. Cualquier incumplimiento o cumplimiento defectuoso a esta obligación se presume como grave para efectos de los puntos sobre vigencia y terminación. Las **PARTES** se obligan a cumplir con todas las disposiciones legales que le permitan certificar a la otra **PARTE** la idoneidad de sus clientes, un adecuado y suficiente conocimiento de estos y de todas sus operaciones, especialmente en lo relacionado con el estudio previo sobre la procedencia y origen de los dineros

VIGESIMA PRIMERA. - TITULOS: Los títulos que preceden al texto de cada cláusula se han insertado para propósitos de conveniencia y referencia, y no afectan, limitan o alteran la interpretación de la respectiva cláusula.

VIGESIMA SEGUNDA. - DIVISIBILIDAD: Si cualquier disposición del presente contrato de arrendamiento fuere prohibida o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, no se entenderán invalidadas las disposiciones restantes de este acuerdo a menos que éste no pueda ejecutarse sin la disposición prohibida o inexigible.

VIGESIMA TERCERA. – ENTENDIMIENTO TOTAL: Se entiende que las partes conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las cláusulas y apartes del presente contrato de arrendamiento. También se entiende que el eventual vicio declarado por autoridad competente,

respecto a alguna de las cláusulas consignadas en el presente documento, sólo afecta a aquellas declaradas como viciadas.

VIGESIMA CUARTA. – GARANTÍA: El **ARRENDATARIO** tomará una póliza de arrendamiento ante una compañía de seguros legalmente autorizada, en virtud de la cual se garantice el pago de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**. En dicha póliza se identificará al **ARRENDADOR** como beneficiario y el pago de la prima del seguro o costo de la póliza será asumido por **EL ARRENDATARIO**. De manera subsidiaria, el ARRENDATARIO autoriza la cesión de derechos económicos del contrato suscrito con PROSPERIDAD SOCIAL en caso de incumplimientos en el pago del arrendamiento que superen la cobertura de la póliza de arrendamiento.

VIGESIMA QUINTA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, **LAS PARTES** recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

ARRENDADOR: Calle 18 No. 69 B – 27, barrio Montevideo de la ciudad de Bogotá D.C. y correos electrónicos: gvelez@lockers.com.co y gvelezaldana@gmail.com.

ARRENDATARIO: Calle 109 # 18C-17 Oficina 412 de la ciudad de Bogotá D.C. y correos electrónicos: gerencia@blueonesolutions.com.co y lbotero@blueonesolutions.com.co.

VIGESIMA SEXTA. – INTEGRIDAD: Hacen parte integral del presente contrato de arrendamiento los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal del **ARRENDADOR.**
2. Certificado de existencia y representación legal del **ARRENDATARIO.**
3. Contrato de arrendamiento suscrito entre **INVERSIONES INMOBILIARIAS ROJASGAR S.A.S.** y **LOCKERS COLOMBIA S.A.S.**
4. Certificado de tradición y libertad del bien inmuebles identificada matrícula inmobiliaria No. 50 C – 444253 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.
5. Acta de inventario de entrega suscrita por **EL ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO**.
6. Facturas que se causen en vigencia del presente contrato de arrendamiento.

En señal de aceptación de los términos y obligaciones derivados del presente contrato de arrendamiento de Bodega, se suscribe el mismo, en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor con destino a cada una de las partes, en la ciudad de Bogotá D.C., a los 24 días del mes de noviembre de 2023.

El ARRENDADOR

GERARDO VELEZ ALDANA.
C.C. No. 7.546.319.
Representante legal de LOCKERS COLOMBIA S.A.S.
gvelez@lockers.com.co

El ARRENDATARIO

HUMBERTO ALFONSO GALVEZ MIRANDA
C.C. No. 8.731.285
Representante legal de BLUE ONE SOLUTION S.A.S.
gerencia@blueonesolutions.com.co , lbotero@blueonesolutions.com