CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON

DESTINACIÓN COMERCIAL

INMUEBLE(S) ARRENDADO(S):	TRANSVERSAL 93 N 51-98 UNIDAD PRIVADA N° 48, DEL PARQUE EMPRESARIAL PUERTA DEL SOL CON MATRICULA INMOBILIRIA N° 50C- 1664082, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ.
EL ARRENDATARIO:	EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA NIT 900.088.538-3
EL(LOS) COARRENDATARIO(S):	JENNER ORTEGA SUAREZ CC 79.428.704
EL ARRENDADOR:	CONINSA RAMON H. S.A NIT 890.911.431-1
EL(LOS) PROPIETARIO(S):	AGRICOLA LA CASCADA CORREA Y CIA. S.C.A NIT 890.921.931-3 REGIMEN COMUN
DURACIÓN DEL CONTRATO:	DOCE (12) MESES
FECHA DE INICIACIÓN:	PRIMERO (01) DE OCTUBRE DE 2019
FECHA DE VENCIMIENTO:	TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DE 2020
CANÓN DE ARRENDAMIENTO:	
CUANTÍA DEL CONTRATO:	(LOS PRIMEROS 12 MESES DE EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO)

CUOTA ORDINARIA DE ADMINISTRACIÓN A CARGO DE: PROPIETARIO

Arrendatario ☐ Coarren 1 ☐ Coarren 2 ☐ Coarren 3 ☐ Propietario ☐ Aseguradora ☐ Coninsa Ramón H ☐

Notaría de Bogotá Abelardo De La Espriella
Centro de impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

DESTINACIÓN: El inmueble arrendado se destinará exclusivamente para el almacenamiento y custodia de documentos, en el cual funcionará el establecimiento de comercio denominado: EL OLIVAR S.A.

El presente contrato de arrendamiento se rige por la Legislación Comercial Colombiana (Artículo 518 al 524), la Ley 675 del 2001 Régimen de Propiedad Horizontal para los contratos que se encuentren sometidos a este régimen y además por las siguientes cláusulas que durante su vigencia y posteriores prórrogas constituirán una ley para las partes, en virtud de la manifestación expresa de su voluntad.

Entre **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, con sucursal en Bogotá cuya apertura fue autorizada por la Junta Directiva de la Compañía, tal como consta en el Acta No. 104 en Registro Mercantil de la misma ciudad del primero (1) de marzo de 1993, inscrita el 29 de julio de 1993 bajo el número 41.664 del libro VI, con agencia en la ciudad de Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad con el número 452.169 el día 6 de marzo de 2008; con establecimiento de Comercio en la ciudad de Cartagena, inscrito en la Cámara de Comercio de esta ciudad con Matricula Mercantil número 09-294277-02 del día 21 de Diciembre de 2011; con Matrículas de Arrendador números M.A.V.U. 0025 S.G.M en la Ciudad de Medellín, 1.399 del Municipio de Envigado - Antioquia, 559 del Municipio de La Estrella - Antioquia, Resolución 7.624 del Municipio de Itagüí - Antioquia, Resolución 006 del Municipio de Sabaneta - Antioquia, número 2202 en la ciudad de Bogotá D.C. número IDUC 109-08 en la ciudad de Barranquilla y Resolución 0531 en la ciudad de Cartagena. Representada legalmente por **MAURICIO JOSÉ MEJÍA BOTERO** y con designación especial mediante Escritura Pública No. 9087 de la Notaria Quince (15) del Circulo Notarial de Medellín fechada el 7 de julio de 2016 al Señor **ALEJANDRO EUSTORGIO DUARTE** para ejercer dicha representación de la sociedad en lo relacionado con la celebración de contratos de arrendamiento y de administración de inmuebles en Bogotá y Cundinamarca; a las Señora **MÓNICA MARÍA RODRÍGUEZ BORJA y SHIRLEY MARÍA GONZÁLEZ AGUIRRE** ambas para ejercer la misma representación al anterior en la costa atlántica, facultadas legalmente la primera mediante poder especial por Escritura Pública No. 827 de febrero 27 de 2013 de la Notaria 25 de Medellín y la segunda mediante poder especial por Escritura Pública No. 4.786 de Abril 21 de 2016 de la Notaria Quince (15) del Circulo Notarial de Medellín. Todos mayores de edad, vecinos de Medellín, Bogotá D.C y Barranquilla respectivamente, identificados con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su respectiva firma, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará EL **ARRENDADOR**, de una parte, y de la otra, **EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA, EMPRESA COMERCIAL CONSTITUIDAD POR ESCRITURA PUBLICA N° 0001990 DE NOTARIA 28 DE BOGOTA D.C. DEL 19 DE MAYO DE 2006, INSCRITA DEL 01 DE JUNIO DE 2006 BAJO EL NUMERO 01058666 DEL LIBRO IX. CON ULTIMA REFORMA 475 2015/03/10 NOTARIA 33 2015/03/13 01920269. Y QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ REPRESENTADA POR JENNER ORTEGA SUAREZ CC 79.428.704 QUIEN OBRA EN NOMBRE PROPIO Y REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA.**

Centro de Impresión di Arte - Tel.: 448 42 61

Quién(es) se identifican conforme aparece al pie de sus respectivas firmas, se denominarán en este contrato **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio, según lo consignado y voluntariamente acordado en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN: EL ARRENDADOR concede a **EL ARRENDATARIO y EL (LOS) COARRENDATARIO(S)** el goce de (los) inmuebles(s) inicialmente relacionados haciendo entrega real y material del(los) bien(es).

SEGUNDA. - LINDEROS:

TERCERA. - FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) pagarán el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes calendario, en cualquier sucursal **BANCOLOMBIA** del país y en sus corresponsales no bancarios presentando su factura con código de barras; pagos en línea a través de la página web de Bancolombia en sus convenios Facturanet o pago de terceros y por medio de nuestro portal Web **www.coninsa.co** en su botón Mi Coninsa Virtual (pagos).

Cualquier pago que llegase a efectuar **EL ARRENDATARIO y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** en forma extemporánea o a través de un medio diferente estará sujeto a verificación y aceptación por parte de EL **ARRENDADOR**, previa presentación del documento que acredite dicho pago por parte de **EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) COARRENDATARIO(S)**. Así mismo, si el pago no lo hacen dentro del término previamente establecido y bajo las condiciones anteriormente enunciadas se entenderá que **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** han incurrido en mora. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del canon con posterioridad al vencimiento de los cinco (5) primeros días de cada mes, no se entenderá como intención de las partes para modificar el término y/o plazo establecido para el pago. Igualmente, en caso de que el cheque mediante el cual se cancele el canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco por una causal imputable al librador, será un pago no válido, subsistiendo la obligación y adicionalmente el girador se hará acreedor a la sanción establecida en el artículo 731 del Código de Comercio, es decir estará obligado a cancelar el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del título.

De igual forma **EL ARRENDADOR** se obliga a emitir comprobante escrito en el que conste, fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del canon de arrendamiento, conforme lo establecido en el artículo 11 de la Ley 820 de 2003 y el numeral 4 ° del artículo 8° del Decreto 051 de 2004.

CUARTA. – PAGO DEL CANON: El canon mensual de arrendamiento será cancelado en su totalidad y por ningún motivo en pagos parciales; en el evento que los propietarios y/o beneficiarios pertenezcan al régimen de ventas Común se facturara el impuesto de valor agregado IVA el cual no se encuentra incluido en al canon, impuesto que el arrendatario pagará también por cada mes al **EL ARRENDADOR** en el monto que se fije por este concepto, pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato constituye título

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

ejecutivo suficiente para el cobro de las obligaciones de cargo de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIOS.**

De igual forma **EL ARRENDADOR** se obliga a emitir comprobante escrito en el que conste fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del canon de arrendamiento.

PARÁGRAFO- REAJUSTES: *En caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes,* cada doce (12) meses de ejecución del contrato se modificará el canon mensual aumentándose su valor en **3 puntos** por encima del ciento por ciento (100%) del índice general de precios al consumidor, certificado por el DANE del año calendario inmediatamente anterior. No obstante, lo anterior si hubiere derecho a la renovación **cada dos (02) años de ejecución** se aplicará lo dispuesto para la misma en la cláusula quinta de este contrato. La falta de notificación del reajuste por parte de **EL ARRENDADOR** no se entenderá como la aceptación de continuar el contrato sin el incremento del canon, ni le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de comunicación. Si **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** no se avienen al pago del nuevo precio generado en la factura del mes correspondiente, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato, exigiendo la restitución del(los) inmueble(s) por vía judicial.

QUINTA. - PRÓRROGA Y RENOVACIÓN: Vencido el término inicial, si ninguna de las partes ha avisado a la otra por escrito, su intención de darlo por terminado o de renovarlo, el término de su vigencia se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos iguales al anterior.

RENOVACIÓN: Si transcurridos dos (2) años **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** han llegado a ocupar el (los) inmueble(s) con un mismo establecimiento de comercio, adquieren el derecho a la renovación del contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 518 del Código de Comercio. En este caso, **EL ARRENDADOR** le notificará por escrito a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)**, en un plazo no inferior a 30 días antes del vencimiento, las nuevas condiciones de plazo y precios en que estaría dispuesto a mantener una relación contractual. **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** deberán manifestar a **EL ARRENDADOR** antes de vencerse el término del contrato, mediante comunicación escrita su aceptación o no de las nuevas condiciones. En caso de no haber acuerdo entre las partes, se podrá recurrir al procedimiento establecido en el Artículo 519 del Código de Comercio. El silencio de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** a la comunicación escrita de **EL ARRENDADOR** se entenderán como aceptación por parte de estos, de los nuevos términos allí estipulados.

SEXTA. - TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO: Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo por escrito, podrán dar por terminado el Contrato de Arrendamiento.

SÉPTIMA.-TERMINACIÓN UNILATERAL SIN JUSTA CAUSA: Sin perjuicio de la vigencia inicial establecida, la de sus prórrogas o renovaciones **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** podrán en cualquier tiempo y por cualquier motivo, dar por terminado el presente contrato, mediante aviso escrito dirigido al **ARRENDADOR** mínimo con tres (3) meses de antelación si se produce en los dos (2) primeros años de ejecución del contrato y (6) meses de antelación luego del segundo año de

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

ejecución del mismo y el pago en ambos casos de una indemnización equivalente **al precio de tres (03) meses del canon de arrendamiento vigente.**

OCTAVA. - TERMINACIÓN CON JUSTA CAUSA: Podrá **EL ARRENDADOR** dar por terminado el presente contrato al vencimiento del mismo, sus prórrogas o renovaciones dando aviso a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** con seis meses de anticipación cuando: a) el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario. b) el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, caso en el cual **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a que se le prefiera en igualdad de circunstancias a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación sin obligación de pagar primas o valores especiales distintos al canon de arrendamiento. En estos casos **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** no tendrán derecho a exigir a **EL ARRENDADOR** indemnización alguna por el hecho de la terminación del contrato de arrendamiento. Así mismo, **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento al vencimiento del término inicial o el de sus prórrogas o renovaciones avisando por escrito su intención a **EL ARRENDADOR** con mínimo tres (3) meses de antelación si se produce en los dos (2) primeros años de ejecución del contrato y seis (6) meses de antelación luego del segundo año de ejecución del mismo. No será justa causa para **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** la pérdida del empleo, las dificultades financieras, el traslado de ciudad y las situaciones de inseguridad que puedan presentarse. Las partes acuerdan expresamente que será justa causa para la terminación del contrato la muerte del **ARRENDATARIO** y/o liquidación de la sociedad **ARRENDATARIA.** Para ello sus herederos y/o ente liquidador deberán enviar una comunicación por escrito, en un término no superior a tres meses, anexando la partida de defunción del **ARRENDATARIO** y/o copia del comunicado de la autoridad competente que autoriza la liquidación de la sociedad y en ambos casos se deberá presentar el comprobante de pago del arriendo del mes completo en el que se efectúe la restitución del inmueble así como los demás requisitos contemplados en la cláusula Vigésima del presente contrato. Los herederos del **ARRENDATARIO,** si así lo desearen, podrán continuar con el contrato de arrendamiento con sus derechos y obligaciones para lo cual deberán llenar los requisitos exigidos por **EL ARRENDADOR** y suscribir el correspondiente otrosí al presente contrato. Así mismo serán causales de terminación anticipada del contrato dando lugar a la restitución inmediata del inmueble otorgado en arrendamiento las siguientes: a) El no pago del canon de arrendamiento dentro de los términos pactados en el contrato. b) La cesación de pagos a cargo **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** tales como Servicios Públicos, cuotas de Administración, etc. c) Cuando se comprobare que la documentación aportada para la adjudicación fuere fraudulenta. d) Cuando se dé al inmueble(s) una destinación diferente a la acordada. e) Por subarriendo total o parcial, por cesión o permitir el uso del inmueble otorgado en arrendamiento un tercero. f) Por la destrucción o deterioro del(los) inmueble(s) que haga imposible su utilización. g) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones surgidas en este contrato. h) Cuando **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** sean reportados en listas nacionales o internacionales de actividades ilícitas

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

tales como 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 lavados de Activos y la financiación de Terrorismo (LA/FT) administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera o esté privado de la libertad por sentencia judicial.

NOVENA.– CESIÓN DE DERECHOS/ENAJENACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: Convienen las partes contratantes que en caso de enajenación del establecimiento de comercio, no se entenderá que en dicha negociación está incluido el contrato de arrendamiento, ya que las partes contratantes estipulan expresamente que el presente contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto, en caso de enajenación del establecimiento de comercio que funcione en dicho inmueble el(los) adquiriente(s) deberá(n) manifestar a **EL ARRENDADOR**, por escrito, su intención de continuar en el inmueble y quedaría a criterio de éste, la aceptación o no del(los) nuevo(s) arrendatario(s), luego de que los adquirientes del establecimiento hubiesen llenado los requisitos exigidos por **EL ARRENDADOR**. En este caso podrán las partes convenir libremente las nuevas condiciones del contrato.
De no llegar **EL ARRENDADOR** a un acuerdo con los adquirientes del establecimiento de comercio, se constituye causal de terminación del contrato, toda vez que **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** se obligan expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. 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 Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** no cesarán con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. En caso de enajenación del establecimiento de comercio **EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** serán solidarios y continuarán respondiendo por todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta el momento en que produzca la cesión efectiva de sus obligaciones y derechos a un tercero quien deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por **EL ARRENDADOR** ó igualmente hasta la restitución del inmueble por parte del arrendatario.

DÉCIMA.- PROHIBICIÓN DE CESIÓN O SUBARRIENDO: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) no podrán ceder el presente contrato por una causal diferente a la venta del establecimiento de comercio debidamente registrado en cámara de comercio, ni subarrendar total o parcialmente el inmueble, ni cambiar la destinación del mismo, sin autorización previa y por escrito de **EL ARRENDADOR.** En caso de contravención, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble y el pago de la sanción por incumplimiento expresada en la cláusula décima sexta del presente contrato. Igualmente celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos.

DÉCIMA PRIMERA.- ENTREGA DEL(LOS) INMUEBLE(S) Y BIENES MUEBLES: Tanto **EL ARRENDATARIO** como **EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** declaran que en la fecha han recibido en buen estado el inmueble y los muebles arrendados en caso que los tuviere y fueran parte del contrato, de acuerdo con el inventario inicial o Acta de entrega que se anexará y que hace parte integrante de este

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

contrato; en el evento que no se hubiere realizado por cualquier causa y de no existir una comunicación escrita por parte de **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** a **LA ARRENDADORA** informando dicho omisión se entenderá recibido el inmueble a entera satisfacción y sin ninguna anomalía de mantenimiento. El inmueble y los muebles deberán ser restituidos en buen estado de acuerdo con el inventario anteriormente citado, salvo los deterioros ocasionados por el uso normal y paso del tiempo según el criterio de **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA SEGUNDA. - MEJORAS Y/O ADAPTACIÓN: Las mejoras son aquellas obras civiles, arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas, telefónicas, ejecutadas por **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** por su cuenta y riesgo, quienes deberán sin excepción presentar a **EL ARRENDADOR** para su aprobación, el proyecto y los planos de las obras a realizar. Si **EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) COARRENDATARIO(S)** llevan a cabo obras sin previa autorización o desconociendo lo autorizado, **EL ARRENDADOR** podrá ordenar su retiro inmediato, constituyéndose en una justa causa para dar por terminado anticipadamente el presente contrato. En todo caso las partes entienden y así lo manifiestan, que las mejoras en general solo reportan utilidad, beneficio y comodidad a **EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) COARRENDATARIO(S)** y no son necesarias ni útiles para **EL ARRENDADOR y EL PROPIETARIO**; por lo tanto, no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por este concepto. **PARÁGRAFO PRIMERO- Mejoras Removibles:** Son aquellas que pueden ser retiradas sin que se deterioren las condiciones normales del inmueble objeto de arrendamiento. Para tal efecto **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** deberán retirarlas antes de la restitución del inmueble al **EL ARRENDADOR;** cumplido el término anterior sin que hubiesen sido retiradas, estas pasaran a ser propiedad de **EL PROPIETARIO** sin que haya lugar a indemnización alguna. Si al **PROPIETARIO** del inmueble no le interesan las mejoras Removibles y **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** no las retirasen en el tiempo enunciado anteriormente, el costo de dicho retiro por parte del **PROPIETARIO** deberá ser reembolsado o pagado por EL **ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** a través del **ARRENDADOR. PARÁGRAFO SEGUNDO- Mejoras Fijas:** Son aquellas que no pueden ser retiradas porque conllevan el deterioro en las condiciones del inmueble objeto del arrendamiento o se afecta la estructura técnica existente y para su ejecución requieren de la autorización expresa y por escrito del **ARRENDADOR;** por lo tanto, acrecen a éste(a) a la terminación del contrato por cualquier circunstancia, quedando de propiedad de **EL PROPIETARIO** sin que haya lugar a indemnización alguna. **PARÁGRAFO TERCERO- EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** efectuarán por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que ordena la ley de acuerdo a lo establecido en los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil; o sea a mantener el inmueble en el estado en que lo recibieron, así mismo deberán: **1)** Conservar la integridad interior y exterior de las paredes, techos, reponiendo las tejas que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen, pisos, canoas, bajantes y cañerías, efectuando el mantenimiento y la limpieza periódica de éstos. **2)** Reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques; reponiendo las que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen **3)** Mantener en estado de servicio las ventanas, puertas y cerraduras, **4)** Conservar las llaves de agua, arreglo de grifos o salidas de acueducto, baños e instalaciones sanitarias, etc. **5)** Dar el manejo adecuado a los servicios, cosas y usos conexos y/o adicionales que le sean entregados. **6)** Mantener los tonos y/o colores de pintura originales en que le fueron entregados el(los) inmueble(s),

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

ya que los cambios de color en la pintura no autorizados por escrito por EL **ARRENDADOR** serán considerados como un daño dejado en el inmueble.**7)** Retirar avisos luminosos, avisos pintados en puertas y fachada y todo tipo de publicidad al momento de la entrega, haciendo los arreglos correspondientes. **PARÁGRAFO CUARTO-** Los daños y perjuicios que **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** causen con ocasión de las reparaciones o mejoras por ellas realizadas, correrán a cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S). PARÁGRAFO QUINTO-** Le serán reembolsadas a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** los valores pagados por reparaciones indispensables no locativas cuando éste no las haya causado por su culpa y sean imputables a **EL ARRENDADOR** o el propietario del inmueble y las haya notificado por escrito a **EL ARRENDADOR** para que las realizara en un término no mayor a treinta (30) días y no las hubiera realizado. Para este caso no podrá descontarse del canon de arrendamiento los valores pagados y deberá presentar las correspondientes cuentas de cobro y/o facturas en un término máximo de quince (15) días posteriores al término de la obra, susceptibles de verificación de trabajos y de compra de materiales para poder ser reconocidos y reembolsado el dinero. **PARÁGRAFO SEXTO-** Los equipos, artefactos, utensilios y/o demás bienes o elementos que **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** requieran y que no se encuentren incluidos en el inventario de bienes, deberán ser suministrados por **EL ARRENDATARIO** y son de su exclusiva propiedad; en consecuencia, podrán ser retirados al término del contrato, de acuerdo con el parágrafo primero de la presente cláusula y no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por parte de **EL ARRENDADOR. PARÁGRAFO SÉPTIMO-** Los equipos, artefactos, utensilios y en general los bienes o elementos entregados a **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** en el inventario de bienes tales como gasodomésticos, electrodomésticos, aires acondicionados, motores eléctricos de puertas de garajes, piscinas, jacuzzi, etc., deberán ser devueltos a **EL ARRENDADOR**, en las mismas condiciones en que fueron entregados, salvo el deterioro normal causado por el uso. El mantenimiento, cuidado y conservación de estos bienes estará a cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO Y El (LOS) COARRENDATARIO(S)** y en ningún caso habrá lugar a nuevos suministros o reemplazos de bienes o elementos por parte de **EL ARRENDADOR. PARÁGRAFO OCTAVO-** Los elementos para mejorar la seguridad de los inmuebles como chapas de seguridad, rejas, alarmas electrónicas o satelitales, vigilancia, etc., adicionales a las que se entregaron inicialmente con el inmueble, son mejoras útiles que están a cargo de **EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) COARRENDATARIO(S)** y las prestaciones entre las partes se regularán conforme al artículo 1994 del Código Civil. **PARÁGRAFO NOVENO**- Cuando el inmueble se arriende con transformador, planta y/o subestación de energía eléctrica, motores eléctricos de puertas de garajes, el mantenimiento periódico de éstos estará a cargo de **EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) COARRENDATARIO(S); y EL ARRENDADOR** podrá solicitar las constancias escritas de los mantenimientos realizados. Las consecuencias, daños y perjuicios que se generen por incumplimiento de esta obligación será responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) COARRENDATARIO(S).**

DÉCIMA TERCERA. - PAGO DE SERVICIOS: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) tendrán a su cargo el pago de las facturas por los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfono y demás servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios causados hasta el día de la entrega del inmueble a **EL ARRENDADOR.** Estos se obligan al pago oportuno de dichas

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de las empresas prestadoras.

Se deja expresa constancia que ni **EL ARRENDADOR** ni **EL PROPIETARIO, se** hacen responsables por la calidad de la prestación de los servicios públicos municipales, ni los de la administración ni los del servicio de T.V. cable y demás servicios domiciliarios y no domiciliarios. Si el inmueble objeto del presente contrato, se arrienda con solicitud de teléfono en trámite ante cualquiera de las Empresas prestadoras de dicho servicio, se deja expresa constancia que ni **EL ARRENDADOR** ni **EL PROPIETARIO**, se hacen responsables del tiempo que se demore en aprobar e instalar la línea telefónica. Así mismo la no instalación de la línea telefónica no será justa causa para la terminación del contrato de arrendamiento y/o la modificación en las condiciones inicialmente acordadas. Adicionalmente no será obligación de **EL ARRENDADOR** ni de **EL PROPIETARIO** el suministro del aparato telefónico.

Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio en el inmueble solicitado por **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S),** el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quién solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías necesarias. Es obligación de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** retirar los servicios adicionales solicitados a las empresas prestadoras de servicios públicos tales como líneas telefónicas, P.B.X, Internet, etc. antes de la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO– CUENTA INICIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: La primera cuenta de servicios públicos deberá ser entregada en las oficinas del **ARRENDADOR** a más tardar a la fecha del primer vencimiento de pago de la misma (fecha sin recargo) para ser liquidada y pagada. **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** deberán pagar la parte que le corresponda antes del segundo vencimiento de la cuenta (fecha con recargo) **AL ARRENDADOR**; En caso de que no presenten la cuenta en esta fecha **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** deberán cancelarla y luego presentarla a **EL ARRENDADOR** para su liquidación y respectivo reembolso de la parte correspondiente al **PROPIETARIO**. Si en el inmueble se encuentran instaladas líneas telefónicas y/o servicios como Internet, triple play, EPM, Telmex o ETB televisión, etc. no incluidos en el contrato, dichas cuentas deberán ser enviadas al **ARRENDADOR** sin ser canceladas. Si por culpa de EL **ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** son suspendidos los servicios públicos que se incluyen en el presente contrato, tendrán la obligación de cancelar las cuentas atrasadas y los gastos que demanden la reinstalación de los mismos. Así mismo y en el evento de que a través de Empresas Públicas prestatarias de los servicios exista un diferido de cuentas de servicios públicos de períodos anteriores al inicio del contrato por instalaciones de contadores, líneas telefónicas, gasodomésticos, etc., **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** se obligan a traer las facturas mensualmente en Medellín, en Bogotá, Barranquilla y Cartagena, conforme a los períodos de facturación de las Empresas prestatarias de servicios públicos, a las oficinas de **EL ARRENDADOR** para efectuarles el pago y/o reembolso de dichos valores. Por ningún motivo deberán ser acumulados dichos reembolsos y no podrán ser abonados a saldos pendientes de pagar por cuenta **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)**, como cánones, cuotas de administración, multas, intereses, daños y/o faltantes, etc., a la restitución del inmueble.

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

PARÁGRAFO SEGUNDO- RECONEXIÓN DE SERVICIOS: 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 multas e impuestos, y en estos casos su costo deberá serle reembolsado en forma inmediata por **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S),** pudiendo ser cobradas por la vía ejecutiva con la simple presentación de los respectivos comprobantes, sin necesidad de requerimiento alguno. Si **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) no** reembolsaren en forma inmediata a **EL ARRENDADOR** estos gastos, la faculta expresamente para cobrarle sobre dicha suma los intereses de mora estipulados en la cláusula vigésima cuarta de este contrato. En el evento de que **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** hubiesen cumplido con su obligación de otorgar garantía, depósito o fianza a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios **EL ARRENDADOR** en cualquier momento de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación del mismo, podrá solicitar a dicha empresa, la reconexión de los servicios en el evento en que hayan sido suspendidos. Las facturas pendientes de pago serán de exclusiva responsabilidad frente a las empresas prestatarias de servicios públicos de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S).**

PARÁGRAFO TERCERO - GASTOS DE T.V. CABLE O TELEVISIÓN POR SATELITE/ INTERNET – Las facturas por los servicios de T.V. cable, o televisión por satélite, Internet, no hacen parte de los gastos de administración y las cuentas correspondientes serán de cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S).**

PARÁGRAFO CUARTO – ACREDITACIÓN DEL PAGO DE LOS SERVICIOS: Para verificar el cumplimiento de las obligaciones de pago de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, administración, Internet, T.V. cable y demás servicios, **EL ARRENDADOR** podrá exigir la periódica presentación de dichas cuentas canceladas a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S).** El no pago de estas obligaciones implica mora en el pago y por lo tanto será considerado como un incumplimiento del presente contrato, por parte de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S).**

DÉCIMA CUARTA.- CERTIFICADO DE USO, PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O CONCEPTO DE UBICACIÓN: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) se comprometen a tramitar ante Planeación Metropolitana y/o la Entidad a la cual corresponda el respectivo certificado de uso, permisos de funcionamiento y/o concepto de ubicación conforme a su actividad comercial; ya que son **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** quienes por su actividad y experiencia deben conocer todos los requisitos exigidos por las diferentes entidades que regulan su actividad. Si **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)**, no han tramitado este certificado o permisos asumirán la responsabilidad y consecuencias frente a las autoridades municipales y otras entidades que los regulen; las cuales no podrán ser trasladados a **EL ARRENDADOR.**

DÉCIMA QUINTA. - OBLIGACIONES: DE EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S): 1) Permitir en cualquier tiempo a **EL ARRENDADOR** o a las personas que ella autorice, el ingreso a el(los) inmueble(s) para constatar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ello, previa notificación y autorización de **EL ARRENDATARIO. 2)** No destinar el(los) inmueble(s) a usos contrarios a la Ley, la moral y a las buenas costumbres. **3)** Emplear el mayor cuidado en la

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

conservación del bien objeto del presente contrato, siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo de la cosa; además de las reparaciones locativas de adecuación y mantenimiento. **4)** No guardar y conservar en el(los) inmueble(s) sustancias inflamables, explosivas, radiactivas, antihigiénicas o sustancias ilegales o prohibidas, o cualquier tipo de armas de fuego que puedan constituir violación de las leyes. En ningún momento pueden guardar sustancias o elementos empleados en la producción, distribución y consumo de estupefacientes, que violen lo consagrado en el Estatuto Nacional de Estupefacientes. Si se incumpliere esta obligación y se causaren perjuicios, **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** deberán responder, inclusive por daños causados a terceros. **5)** Adoptar todas las medidas de seguridad y vigilancia concernientes a la conservación, custodia del inmueble y a la prevención de los riesgos inherentes a las actividades desarrolladas en el mismo. **6)** Si el(los) inmueble(s) esta(n) sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** deberá(n) sujetarse a las prohibiciones, limitaciones, exclusividades, manual de vitrinismo y en general a todas sus prescripciones, que constan en el Reglamento respectivo, el cual recibieron de parte de **EL ARRENDADOR** y que declaran conocer. **7)** Notificar a **EL ARRENDADOR** sobre las citaciones a Asambleas o reuniones de copropietarios convocadas por la administración de Propiedad Horizontal. **8)** Pagar los gastos de desinfección de el(los) inmueble(s) en casos de enfermedad contagiosa de algunos de sus ocupantes o de proliferación de plagas causadas por la inadecuada conservación del inmueble. **9)** Dar aviso a **EL ARRENDADOR** por escrito sobre los daños del inmueble que lo pongan en peligro o impidan el normal funcionamiento de los servicios. Así **EL ARRENDADOR** podrá determinar a quién corresponde efectuar dichas reparaciones. Así mismo, en caso de corresponderle estos a El Propietario, deberá permitir el ingreso y la ejecución de las reparaciones; de no ser así, el deterioro o daño mayor deberá ser asumido por **EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) COARRENDATARIO(S). 10) EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** se obligan a comunicar oportunamente a **EL ARRENDADOR**, en caso de inmuebles nuevos, los problemas que por asentamiento o imperfecto de construcción haya presentado el inmueble, así como de permitir oportunamente el ingreso de las firmas constructoras o el contratista que fuese a efectuar la garantía de pos construcción, igualmente aceptan y conocen que en estos casos la garantía y los trabajos dependen de la programación de la constructora y no de la **ARRENDADORA** ni de **LOS PROPIETARIOS** ya que estos comprenden toda la obra como: los diferentes inmuebles (apartamentos, cuartos útiles, garajes, etc.) así como en las zonas comunes y se realizan de acuerdo al plan de obras y pos construcción que maneja cada constructor. Así mismo aceptan que durante el desarrollo del presente contrato también podrán realizarse este tipo de trabajos en el inmueble(s) arrendado(s), y la obra puede presentar un poco de incomodidad a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** quienes no podrán argumentar esta situación así como la fecha de la ejecución de la pos construcción en el inmueble arrendado como justa causa para solicitar la terminación anticipada del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO- PAGO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Cuando el inmueble arrendado se encuentre sometido a régimen de propiedad horizontal, las cuotas u expensas extraordinarias de administración se cancelarán así: las que fije la copropiedad para promover reuniones o fiestas de fin de año, día de los niños, día de la madre, día del padre, clases de gimnasia, etc. estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S). EL**

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

PROPIETARIO deberá cubrir las cuotas u expensas extraordinarias cuando se trate de cuotas establecidas para realizar obras perdurables como la reforma de fachadas de la copropiedad, adquisición de esculturas, construcción de un parque infantil, ampliación de parqueaderos, remodelaciones, etc.

PARÁGRAFO SEGUNDO- MULTAS Y SANCIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) de manera expresa se comprometen a cancelar toda suma de dinero que se llegare a generar por concepto de multas, sanciones y/o pérdida de descuentos impuestas por la Administración de Propiedad Horizontal, como consecuencia de la tenencia de bienes y/o mascotas o por la violación de las normas que regulan el buen funcionamiento de la copropiedad en donde se encuentra localizado el inmueble arrendado objeto del presente contrato; tales como las generadas por el uso del parqueadero de visitantes, el mal uso de las zonas comunes y/o bienes comunes.

Dicha pérdida de descuento o multas correrán por cuenta del arrendatario y le serán facturadas en los periodos siguientes cuando la cuota de administración este incluida en el canon de arrendamiento.

PARÁGRAFO TERCERO- Si **EL PROPIETARIO** o **EL ARRENDADOR** se viere obligado a pagar las cuotas ordinarias de Administración y/o cuotas u expensas comunes extraordinarias del Edificio o Conjunto Residencial que le correspondan a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)**, en virtud de la solidaridad establecida en la Ley 675 del 2.001, podrá replicar lo pagado en contra de éstos a través del **ARRENDADOR**.

DE EL ARRENDADOR: 1) Hacer entrega a **EL ARRENDATARIO** en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. **2)** Hacer entrega a **EL ARRENDATARIO** del inmueble en buen estado, con los servicios, las cosas y usos conexos generando seguridad y sanidad. **3)** Suministrar a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales en un término máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de la celebración del contrato. **4)** Hacer entrega también a **EL ARRENDATARIO** de una copia del reglamento de propiedad horizontal cuando el inmueble arrendado se encuentre sometido a este régimen. **5)** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil.

DÉCIMA SEXTA.- SANCIÓN/PENALIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** de cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, lo(s) constituirá en deudores de **EL ARRENDADOR** por una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, suma que será exigible ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento judicial o privado alguno, a los cuales las partes renuncian expresamente. Esta cláusula penal se cobrará a título de pena, sin perjuicio de cobro de los cánones de arrendamiento, los intereses causados y de la acción de indemnización de perjuicios establecidos por la ley. Es de anotar, este contrato de arrendamiento será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier obligación derivada del contrato.

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

PARÁGRAFO PRIMERO- De igual forma asiste el mismo derecho a **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** en caso de incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR y/o PROPIETARIO (EL MANDANTE)** del inmueble entregado en arriendo, o de demandar el incumplimiento de éste o de éstos por las vías legales que estime conveniente, so pena de hacerlo extensivo a las autoridades competentes para la respectiva investigación.

PARÁGRAFO SEGUNDO- Se aclara expresamente que se aceptó arrendar el inmueble al establecimiento de comercio para la destinación y actividad comercial descrita en este contrato y por lo tanto el cambio de destinación o de actividad comercial y/o establecimiento de comercio sin autorización escrita del **ARRENDADOR** es un incumplimiento gravísimo al contrato de arrendamiento y será justa causa de terminación unilateral del mismo por parte del **ARRENDADOR;** lo cual genera como consecuencia la sanción establecida en la presente cláusula y el cobro de todo perjuicio que causen por tal incumplimiento.

DÉCIMA SÉPTIMA. - RENUNCIA A DERECHOS: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) renunciamos expresamente a los siguientes derechos: **1)** De acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Décima de este contrato, renuncian al derecho contemplado en el inciso segundo del artículo 523 del Código de Comercio, de subarrendar hasta la mitad del(los) inmueble(s). **2)** Al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor. **3)** A exigir indemnización o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras hechas en el(los) inmueble(s) sin el consentimiento expreso de **EL ARRENDADOR,** así como a descontar del canon el valor de las reparaciones indispensables no locativas. **4)** A exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrán cobrar ninguna suma por este concepto a terceras personas y menos aún a **EL ARRENDADOR** o al **PROPIETARIO** del inmueble. **5) EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y artículo 423 C.G.P. y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA OCTAVA. - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Ni EL **ARRENDADOR** ni **EL PROPIETARIO** del(los) inmueble(s) asumen responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan sufrir **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** por causas atribuibles a terceros, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o eventualidades de cualquier naturaleza, así como las presentadas en caso de asonadas o actos terroristas. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el inmueble por causas no imputables directamente a su voluntad. En caso de enajenación del bien arrendado, **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad por los perjuicios que puedan sufrir **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S).**

DÉCIMA NOVENA. - CESIÓN DEL CONTRATO: En cualquier momento podrá **LA ARRENDADORA** ceder sus derechos en los términos de los artículos 1960 y siguientes del Código Civil.

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

VIGÉSIMA. - DEVOLUCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S): EL ARRENDADOR deja expresa constancia, que no aceptará como restituido el inmueble sin el cumplimiento de los siguientes requisitos por parte de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** hasta el día de la entrega, inclusive: 1. Constancia de pago de los últimos recibos de los arrendamientos causados. 2. Pago de penalización y/o indemnización en el caso de que hubiere lugar a ella. 3. Realización de las reparaciones locativas dejadas ó cancelación de la cotización que presente **EL ARRENDADOR.** 4. Paz y salvo de cuotas de administración cuando éstas estén a su cargo. 5. Constancia de pago del último período de facturación de Servicios Públicos, T.V. cable o televisión por satélite, Internet y demás empaquetamiento que ofrezcan las empresas prestadoras de los servicios públicos cuando estén a su cargo; así como el pago del promedio de los días que no cobije la última cuenta de servicios públicos hasta el día de la restitución del inmueble.

Así mismo deberán **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** gestionar y presentar la documentación que acredite el traslado o desempaquetamiento de los servicios que asocio al inmueble, **así** como las demás cuentas que estuviesen a cargo de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S).** Una vez vencido el término de vigencia del presente contrato, sus prórrogas o renovaciones y cumplidos los requisitos aquí pactados y señalados por la Ley, **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** deberán entregar el(los) inmueble(s) a **EL ARRENDADOR,** a entera satisfacción de este y totalmente desocupado.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DERECHOS DE OPOSICIÓN: En caso de que **EL ARRENDADOR** tramite el proceso de restitución del inmueble por la vía legal cualquiera que fuese la causal invocada **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** no sólo pagarán los cánones vencidos y que en adelante se causaren dentro del término del contrato, sino los correspondientes a todo el tiempo que cualquiera de ellos tenga el inmueble en su poder y para hacer oposición en el juicio de restitución del inmueble, **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** deberán consignar previamente el total de los cánones de arrendamiento que estén debiendo y demostrar que se encuentran al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, conforme lo indicado en el artículo 37 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003, así como las facturas de las cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato hayan asumido la obligación de pagarlos. Conforme lo establece el artículo 384 del Código General del Proceso.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - CALIDAD DE EL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR obra en este contrato como intermediario, es decir, en nombre y representación del Propietario en desarrollo de las facultades que le confiere el contrato de mandato que le ha sido encomendado. Las decisiones y autorizaciones que se den en relación con el presente contrato deben ser efectuadas solo por las partes, **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) y EL ARRENDADOR.**

VIGÉSIMA TERCERA. - FACULTADES ESPECIALES: EL ARRENDADOR queda expresamente facultado para llenar los espacios que hayan quedado vacíos en la cláusula segunda referente a linderos. **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** autorizan expresamente a **EL ARRENDADOR** para que esta agregue al presente contrato unilateralmente y con plena validez para todos los efectos

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

legales, los linderos del bien arrendado al igual que los cambios de nomenclatura originados por las entidades oficiales.

VIGÉSIMA CUARTA. - INTERESES POR MORA: Las sumas que, a cualquier título, en razón del presente contrato, fueren de cargo de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** y que no hubieren sido canceladas oportunamente, pagarán intereses moratorios a la tasa máxima de mora permitida legalmente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio.

VIGÉSIMA QUINTA. - MÉRITO EJECUTIVO: De conformidad con la ley las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y General del proceso. En cuanto a las deudas a cargo de **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** por concepto de servicios públicos domiciliarios, expensas comunes, T.V. cable, Televisión satelital, mantenimiento y demás a su cargo dejadas de pagar, **EL ARRENDADOR** podrá repetir lo pagado contra **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda. El presente contrato presta mérito ejecutivo para el caso en que EL **ARRENDADOR,** instaure una acción judicial para obtener el pago de las sumas de dinero que **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** le quedaron adeudando.

PARÁGRAFO- GASTOS Y HONORARIOS DE COBRANZA: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) aceptan reconocer los costos y gastos de cobranza generados en la etapa de cobro pre jurídico, entre ellos los que se cause por audiencia de conciliación si la hubo, así como los intereses de mora, los honorarios de abogado y demás gastos en que haya incurrido **EL ARRENDADOR** o las entidades aseguradoras y/o afianzadoras para la recuperación de los saldos adeudados de acuerdo a las tarifas estipulas por cada entidad.

VIGÉSIMA SEXTA. - BENEFICIARIO DE LOS PAGOS: Las partes contratantes dejan expresa constancia, que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento es **EL (LOS) PROPIETARIO (S)** de (los) inmueble (s) arrendado (s) y/o beneficiarios de renta a quienes se les haya cedido este derecho, y en consecuencia la retención en la fuente le será practicada a él mismo, de acuerdo al Artículo 394 del Estatuto Tributario, igualmente la retención del valor agregado IVA.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- AUTORIZACIONES: 1. En virtud del presente contrato **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** autorizamos de manera expresa e irrevocable a **Coninsa Ramón H. S.A.** y/o a las entidades, aseguradoras, afianzadoras y personas naturales que esta contrate y represente sus derechos; para consultar, actualizar, solicitar, suministrar, procesar, cobrar, divulgar y reportar en centros de información de cualquier naturaleza y particularmente SARLAFT - Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, exigido por la Superintendencia de Sociedades de Colombia en la Circular Externa número 100-000005 del 17 de

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

junio de 2014, en las centrales de información del país el comportamiento crediticio, financiero, comercial, de pago y la mora que resultare de su desarrollo, durante su vigencia inicial, prórrogas o renovaciones y obligaciones futuras derivadas del presente contrato. **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** manifiesta conocer el alcance de esta autorización, sus derechos y obligaciones, así como la permanencia de la información en las bases de datos que corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable por ser de carácter público. Así mismo autorizamos a las compañías Aseguradoras y/o Afianzadoras del presente contrato para que se subroguen en el cobro de todas las obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento que se encuentren pendientes de cancelar por parte nuestra y que hayan sido canceladas por ellos. De igual manera conocemos y aceptamos que el pago que realizan las compañías Aseguradoras y/o Afianzadoras a **Coninsa Ramón H. S.A**. no extingue total ni parcialmente las obligaciones surgidas a nuestro cargo del presente contrato.

2. EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) autorizamos expresamente a **Coninsa Ramón H. S.A**. para que al momento de la firma del presente contrato nos facture por una sola vez: En Medellín, por concepto de Derechos de contrato el 20% del valor del canon de arrendamiento más el valor de la papelería. En Bogotá por Derechos de contrato el 20% del valor correspondiente al canon de arrendamiento. En Barranquilla por Derechos de contrato el 60% del valor correspondiente al canon de arrendamiento y en Cartagena el 20% del valor del canon de arrendamiento por concepto de Derechos de contrato.

3. A utilizar nuestros datos personales para fines como: informar eventos, actualidad, productos y servicios, de **Coninsa Ramón H. S.A.** a informar sobre nuevos productos y servicios que estén relacionados con él o los contratados o adquiridos. Dicha información podrá ser enviada a los clientes **ARRENDATARIOS Y COARRENDATARIOS** mediante comunicación escrita, telefónica, correo electrónico, mensajes de texto, fax, personal entre otras.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento con la Ley 1581 de 2012 de Protección de Datos Personales **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** declaramos de manera previa, libre, expresa, voluntaria y debidamente informada que para efectos de acceder a los Productos y Servicios prestados por **Coninsa Ramón H. S.A**. suministramos nuestros datos personales, los que autorizamos sean recolectados, recaudados, almacenados, usados, circulados suprimidos, transferidos, procesados, compilados, intercambiados, tratados, actualizados e incorporados en bases de datos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CONFIDENCIALIDAD - De acuerdo a las políticas de tratamiento de datos personales de **Coninsa Ramón H. S.A**, los mecanismos a través de los cuales hacemos uso de estos son seguros y confidenciales; pues contamos con los medios tecnológicos idóneos para asegurar que sean almacenados de manera tal que se impida el acceso indeseado por parte de terceras personas; y en ese mismo orden aseguramos la confidencialidad de los mismos entre los márgenes de seguridad establecidos y para los siguientes fines: Informar sobre cambios en sus productos y servicios, para efectos de sondeo de mercadeo de sus servicios: Arquitectura, Ingeniería, Construcción, Bienes Raíces y la prestación de servicios inmobiliarios (Arriendos, Ventas y Avalúos). Los cuales pueden ser coordinados directamente por **Coninsa Ramón H. S.A** o a través de terceros contratados por esta para tal fin.

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

Cualquier consulta sobre sus datos personales favor realizarla a través del correo electrónico **servicioalcliente@coninsa.co**

PARÁGRAFO TERCERO : Este Contrato así como sus condiciones y términos son confidenciales, consecuentemente, ninguna de las partes podrá, sin el consentimiento previo y por escrito de la otra, comunicar o revelar a ninguna tercera persona la existencia o el contenido del mismo o cualquier otra información obtenida por razón de su firma o durante su ejecución, excepto a sus ejecutivos y directores, asesores legales y financieros, auditores, corredores de seguros y/o aseguradoras, afianzadoras o cuando: (a) la información sea solicitada por una orden judicial o administrativa de autoridad competente; (b) sea presentada en cualquier proceso o litigio pendiente; (c) sea revelada de acuerdo a una ley o reglamento que tenga fuerza de ley; o (d) sea revelada de acuerdo a un requerimiento legal proveniente de cualquier autoridad competente, y al cual la parte reveladora está obligada a cumplir.

VIGÉSIMA OCTAVA.– NOTIFICACIONES: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) expresamente aceptan que para efectos de todo lo relacionado con los términos y notificaciones legales referentes al presente contrato, se entenderá como dirección la indicada como envío de correspondencia en la solicitud de arrendamiento; a sí mismo la dirección de Notificación Judicial en primera instancia será la dirección de(los) inmueble(s) objeto del presente contrato sin menoscabo de las direcciones que **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** personas jurídicas tengan registradas en su respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.

La dirección para recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales del **ARRENDADOR** será la Calle 33 A 72 98 en Medellín, Avenida Carrera 19 114 65 piso 5 Santa Bárbara en Bogotá D.C., Calle 93 47 53 en Barranquilla y Carrera 3 7 154 esquina local L-A4 en el centro comercial Casa Victoria en Cartagena.

VIGÉSIMA NOVENA. - PRIMA COMERCIAL OCUPACIÓN: Se deja expresa constancia que **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** no le han pagado ni a **EL ARRENDADOR, ni** al **PROPIETARIO ni** a terceras personas, una prima comercial por arrendar el inmueble objeto del presente contrato y en consecuencia no podrán **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** cobrarla al final del contrato.

TRIGÉSIMA.- MEDIDA CAUTELAR: En el evento en que se llegare a practicar alguna medida cautelar en contra del **EL PROPIETARIO** a través del inmueble entregado en arriendo y cuya consecuencia sea también el embargo del canon de arrendamiento, es deber de **EL(LOS) ARRENDATARIO(S) Y COARRENDATARIO(S)** brindar la información respectiva tanto al Inspector de Policía comisionado para la diligencia como también al secuestre designado para la administración del bien y de la renta; será también de su deber el informar a **Coninsa Ramón H. S.A.** la situación que se presenta en un término de tres (3) días hábiles y enviar copia de la respectiva diligencia de embargo y secuestro. Lo anterior con el fin de evitar continuar facturando a él en su calidad de **EL(LOS) ARRENDATARIO(S) Y COARRENDATARIO(S)** a través de la Inmobiliaria y que sus pagos los realice directamente al secuestre.

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

TRIGÉSIMA PRIMERA. - RESTITUCIÓN PROVISIONAL. En caso de abandono del inmueble por parte de **El ARRENDATARIO y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** independiente de la causal de restitución demandada por **EL ARRENDADOR** éste podrá solicitar ante el Juez de conocimiento que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud de **EL ARRENDADOR**, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente a **Coninsa Ramón H. S.A.**, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien. Lo anterior con fundamento en el numeral 8 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- SOLIDARIDAD: EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) COARRENDATARIO(S) responderán solidaria e indivisiblemente a **EL ARRENDADOR** por todas las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, así como los costos publicitarios de los directorios telefónicos, indemnizaciones, daños y faltantes en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, multas, sanciones, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por **EL ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados, por vía ejecutiva sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncian expresamente, durante el término inicialmente pactado, así como durante sus prórrogas y/o renovaciones expresas o tácitas, pactadas por uno de ellos y/o todos y hasta la fecha de restitución del inmueble.

TRIGÉSIMA TERCERA. - DECLARACIÓN DE PROCEDENCIA DE ACTIVOS DEL ARRENDATARIO: declaro que los bienes o recursos que manifesté poseer para el pago del arrendamiento no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano u en cualquier norma que lo modifique o adicione, o de actividad prohibida por la Ley. **EL ARRENDATARIO y EL(LOS) COARRENDATARIO(S)** declaran y garantizan que *no se encuentran en la actualidad identificados en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC (Lista Clinton) listas de control de lavado de Activos y la financiación del Terrorismo (LA/FT) administrados por cualquier autoridad nacional o extranjera de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación.*

TRIGÉSIMA CUARTA. - Las partes con previa autorización de **EL PROPIETARIO** del inmueble objeto del contrato, acuerdan ampliar el plazo de la vigencia del contrato hasta el 31 de diciembre de 2022.

TRIGÉSIMA QUINTA. - EL ARRENDATARIO podrá subarrendar para el almacenamiento y custodia de la información de la Superintendencia de Industria y Comercio, dando cumplimiento al artículo 523

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

del código de comercio. Esto sin modificar las obligaciones suscritas por **EL OLIVAR S.A** contenidas en el contrato de arrendamiento.

TRIGÉSIMA SEXTA. - Los acuerdos anteriormente descritos en las clausulas TRIGESIMA CUARTA y TRIGESIMA QUINTA, solo tendrán validez siempre y cuando EL OLIVAR S.A, suscriba contrato con la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Quedando **EL ARRENDATARIO Y/O COARRENDATARIOS** de informar por escrito a **EL ARRENDADOR** a un término no mayor a 30 días de suscrito este. De no ser notificados se entenderá que la vigencia del contrato quedará de acuerdo a lo inicialmente pactado.

Para constancia se firma el presente contrato de arrendamiento, en **TRES (03)** ejemplares del mismo valor y tenor por las partes quienes aceptan haber recibido cada uno copia del mismo en BOGOTÁ el **DIESISIETE (17) DE SEPTIEMBRE DE 2019.**

Elaborado en las hojas de papel documentario Números: CAC-100100, CAC-100200, CAC-100300, CAC-100400, CAC-100500, CAC-100600, CAC-100700, CAC-100800, CAC-100900.

EL ARRENDADOR
CONINSA RAMON H. S.A.
NIT 890.911.431-1

EL ARRENDATARIO
EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA
NIT 900.088.538 – 3
R. LEGAL JENNER ORTEGA SUAREZ

EL COARRENDATARIO
JENNER ORTEGA SUAREZ
Cédula No.

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 6

LA PRESENTE AUTENTICACION
CUMPLE CON LOS
REQUISITOS LEGALES PARA SER
FIRMADA POR EL NOTARIO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA

Notaria 32
ABELARDO DE LA ESPRIELLA JURIS

Ante el suscrito Notario 32 del Círculo de Bogotá.
Compareció:

ORTEGA SUAREZ JENNER
Identificado con: **C.C. 79428704**
y declaró que la firma puesta en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto. En fe de lo cual se firma esta diligencia.

Bogotá D.C. **18/09/2019**
a las ***01:38:39 p.m.***

ev2s3e12x31vs1xv

www.notariaenlinea.com
PSNHJPA9GEDUWPZZ

CLA

Firma

ABELARDO DE LA ESPRIELLA JURIS
NOTARIO 32 BOGOTA D.C.



Notaria 32 de Bogotá Abelardo De La Espriella Juris

Centro de Impresión & Arte - Tel.: 448 42 61

DocuSign Envelope ID: D279347A-DAC0-4C8D-B390-D1375F29E4E2

OTRO SI

VIENE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE:

EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA/ EL OLIVAR S.A. (ARRENDATARIOS)

JENNER ORTEGA SUAREZ. (COARRENDATARIO)

Y

CONINSA RAMON H S.A. (ARRENDADOR)

SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN LA TR 93 No 51 98 BG 48

Conste por medio del presente documento que, de una parte, Los suscritos **EL OLIVAR S.A.** Identificado con Nit número 900.088.538, representada en este acto por el señor **JENNER ORTEGA SUAREZ** identificado con cedula de Ciudadanía número 79.428.704, quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, **JENNER ORTEGA SUAREZ.** Identificado con Cedula de ciudadanía número 79.428.704 quien en adelante se denominara EL COARRENDATARIO, y por otra parte, CONINSA RAMON H S.A, con Nit 890.911.431-1, representada legalmente por el Señor OSCAR MAURICIO ORTIZ GOMEZ, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 11.324.263 de Girardot, quien en adelante y para todos los efectos se denominará EL ARRENDADOR, hemos decidido celebrar el presente Otro sí al contrato de arrendamiento, el cual se regirá por la Cláusulas que adelante se exponen, previas las siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento con fecha de inicio primero (01) de Octubre del 2019 mediante el cual EL ARRENDADOR concedió el uso y goce al ARRENDATARIO Y/COARRENDATARIO del inmueble ubicado en la TR 93 No 51- 98 BG 48 en Bogota.

SEGUNDO:

TERCERO: Las prórrogas del presente contrato están pactadas por términos de 12 meses a partir del Primero (01) de Octubre del 2019, con prorrogas automáticas, si ninguna de las partes pre-avisan por escrito con seis (6) meses de anticipación su intención de darlo por terminado, se entenderá que el contrato de arrendamiento queda renovado por 12 meses más.

DocuSign Envelope ID: D279347A-DAC0-4C8D-B390-D1375F29E4E2

ACUERDOS:

Las partes con previa autorización de EL PROPIETARIO del inmueble objeto del contrato acuerdan:

PRIMERO: EL ARRENDATARIO podrá subarrendar para el almacenamiento y custodia de la información de la Superintendencia de Industria y Comercio con Nit No 800.176.089-2, y a Documentos Inteligentes SAS con Nit No 901.334.579-4, dando cumplimiento al artículo 523 del código de comercio. Esto sin modificar las obligaciones suscritas por EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA / EL OLIVAR S.A contenidas en el contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: Las demás estipulaciones contractuales continúan con plena vigencia y validez siempre y cuando no vayan en contravía de lo aquí establecido y acordado, el presente documento presta merito ejecutivo

EL ARRENDATARIO, EL COARRENDATARIO y EL ARRENDADOR confirman todos los términos contemplados en el presente OTRO SI, por cuanto se da en común acuerdo entre las partes del contrato de manera natural y armónica.

Para constancia este Otro Sí se firma en tres ejemplares del mismo valor y tenor en Bogota el **SIETE** (7) de **NOVIEMBRE** de 2020 y hace parte integral del contrato de arrendamiento.

DocuSigned by:
BBB243F493CA44D...

LA ARRENDADORA
CONINSA RAMON H S.A
Nit 890.911.431-1
R/L. OSCAR MAURICIO ORTIZ GOMEZ
C.C No 11.324.263

DocuSigned by:
D4E355A15AA640D...

ARRENDATARIO
EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA/ EL OLIVAR S.A
NIT No – 830.083.523
R/L. JENNER ORTEGA SUAREZ
C.C No 79428704

DocuSigned by:
F2F736FDA5B6451...

EL COARRENDATARIO
JENNER ORTEGA SUAREZ
C.C No 79428704

DocuSigned by:
940FD166EA88460...

PROPIETARIO
SOCIEDADAGRICOLA LA CASCADA Y CIA SCA
NIT No 890.921.931
R/L. LUIS ALFONSO CORREA ALVAREZ
C.C No 8258841

DocuSign Envelope ID: 16F02A39-76FB-485B-A4E1-E078FA0F69AC

CESIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCION TRANSVERSAL 93 N 51 -98 UNIDAD PRIVADA N° 48 DEL PARQUE EMPRESARIAL PUERTA DEL SOL, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 50C – 1664082, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ.

Viene del contrato de arrendamiento suscrito en páginas documentarias número: CAC-100100, CAC-100200, CAC-100300, CAC-100400, CAC-100500, CAC-100600, CAC-100700, CAC-100800, CAC-100900.

ANTECEDENTES.

Primero: Se celebró un contrato de arrendamiento a partir del **primero (01) de octubre de 2019**, entre la empresa **EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA/EL OLIVAR S.A** en calidad de Arrendataria y el señor **JENNER ORTEGA SUAREZ** en calidad de Coarrendatario; con Coninsa Ramón H. S.A. Arrendadora, sobre el inmueble Ubicado en la **TRANSVERSAL 93 N 51 -98 UNIDAD PRIVADA N° 48 DEL PARQUE EMPRESARIAL PUERTA DEL SOL, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 50C – 1664082, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ,** con una vigencia inicial de Doce (12) meses; con una destinación comercial exclusivamente para almacenamiento y custodia de documentos, donde funciona el establecimiento de comercio denominado **EL OLIVAR**.

Segundo: El canon que rige la actual vigencia del contrato es de **DOCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M.L. ($12.989.336).** Se aclara que los periodos de incremento son los primeros (1) de octubre de cada año, por lo tanto, el próximo incremento del canon es **el primero (1) de octubre de 2021**.

Tercero: Los términos de renovación del contrato continúan por periodos de **Doce (12) meses** contados desde los primeros (1) de octubre de cada año.

Cuarto: La empresa **EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA/ EL OLIVAR S.A** en calidad de Arrendataria ha solicitado la autorización para ceder sus derechos y obligaciones como Arrendataria en el contrato de Arrendamiento a la empresa **DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S**, vecina de Bogotá y quien obra en nombre propio, de igual forma el señor **JENNER ORTEGA SUAREZ** en calidad de Coarrendatario ha solicitado la autorización para ceder sus derechos y obligaciones como Coarrendatario en el contrato de Arrendamiento a la señora **CLAUDIA SARMIENTO RAMIREZ**, mayor de edad, vecina de Bogotá y quien obra en nombre propio, solicitud que Coninsa ramón H. S.A. autorizó.

Las partes con plena libertad de consentimiento llegan al siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: A partir del **PRIMERO (1)** DE **SEPTIEMBRE** DE **2021,** La empresa **EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA/ EL OLIVAR S.A** en calidad de Arrendataria, cede sus derechos y obligaciones como Arrendataria en el contrato de Arrendamiento a la empresa **DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S**, **sociedad comercial domiciliada en Bogotá**, **constituida por documento privado sin número del 24 de octubre de 2019 de Asamblea de Accionistas, inscrita en cámara de comercio el 24 de octubre de 2019, con el número 02518422 del libro IX, con última reforma en acta N° 003 del 03 de diciembre de 2020 de la Asamblea de Accionistas, inscripción 02644424 del 15 de diciembre de 2020 del libro IX, representada en este acto por el señor Iván Orlando Sarmiento Ramírez,** en calidad de Arrendataria, quien acepta libre y espontáneamente obligarse como la nueva Arrendataria, así mismo el señor **JENNER ORTEGA SUAREZ** en calidad de Coarrendatario ceden sus derechos y obligaciones como Coarrendatario en el contrato de Arrendamiento a la señora **CLAUDIA SARMIENTO RAMIREZ,** en calidad de

DocuSign Envelope ID: 16F02A39-76FB-485B-A4E1-E078FA0F69AC

Coarrendataria, quien acepta libre y espontáneamente obligarse como la nueva Coarrendataria, por lo tanto la nueva Arrendataria y la nueva Coarrendataria se comprometen a responder solidaria e indivisiblemente por todas las obligaciones durante la vigencia actual del contrato de arrendamiento, y sus prórrogas y/o renovaciones. El inmueble será destinado exclusivamente para almacenamiento y custodia del archivo central de la Superintendencia de Industria y Comercio, donde funcionará el establecimiento de comercio denominado **DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS.**

SEGUNDO: Las demás estipulaciones contractuales continúan con plena vigencia siempre y cuando no vayan en contravía de lo aquí establecido y acordado.

TERCERO: Este documento presta merito ejecutivo para hacer efectivas todas las obligaciones de dar y hacer en él contenidas y para todos los efectos legales; por lo tanto, podrán ser exigidos por vía ejecutiva todos los compromisos adquiridos, los cánones de arrendamiento, intereses, la sanción por incumplimiento, y demás obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento del cual este documento hace parte integral.

Para constancia este acuerdo se firma en Bogotá, el **PRIMERO (01)** de **SEPTIEMBRE** de **2021.**

DocuSigned by:
BBB243F493CA44D...
LA ARRENDADORA
CONINSA RAMÓN H. S.A.
Nit. 890.911.431-1
OSCAR MAURICIO ORTIZ GÓMEZ
Cédula No 11.324.263

DocuSigned by:
F2F736FDA5B6451...
EL ARRENDATARIO CEDENTE
EL OLIVAR SOCIEDAD ANONIMA
NIT.900.088.538 -3
JENNER ORTEGA SUAREZ
Cédula No 79.428.704

DocuSigned by:
1AC549EAF34D45B...
EL ARRENDATARIO CESIONARIO
DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S
Nit. 901.334.579-4
IVAN ORLANDO SARMIENTO RAMIREZ
Cédula No 79.378.183

DocuSigned by:
F2F736FDA5B6451...
EL COARRENDATARIO CEDENTE
JENNER ORTEGA SUAREZ
Cédula No. 79428704

DocuSigned by:
2CF01C221B2E408...
EL COARRENDATARIO CESIONARIO
CLAUDIA SARMIENTO RAMIREZ
Cédula No. 51960777