

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO SUSCRITO ENTRE: RAMIVEL SA. Y RAMIREZ Y VELEZ CIA S.A.S.

Entre los suscritos a saber, de una parte, **JUAN CARLOS PROCEL RAMIREZ** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.148.149 de Bogotá, quien actúan nombre y representación de la sociedad panameña denominada **RAMIVEL S.A.**, con domicilio principal en Panamá, constituida y actualmente vigente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, el día cuatro (4) de septiembre de dos mil trece (2013), con ficha numero 813130, documento 2457873, quien en lo sucesivo y para el presente contrato se llamara **EL COMODANTE** y de otra parte, **RAMIREZ Y VELEZ CIA S.A.S.** Sociedad debidamente constituida mediante escritura pública y suscrita a la cámara de comercio de la Ciudad de Pereira, representada legalmente por Beatriz E Vélez Mejía identificada como aparece al pie de su firma, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán **EL COMODATARIO**, han decidido celebrar el presente contrato de comodato precario a título gratuito, que se regirá por las cláusulas que se enuncian a continuación:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: **EL COMODANTE** por medio del presente contrato hace entrega a **EL COMODATARIO** a título de comodato precario y estos reciben el mismo título, el inmueble que se describe y alindera a continuación:

OFICINA NUMERO NOVECIENTOS DIEZ (910) con el derecho exclusivo de los garajes números S4-147 Y S4-148, que hace parte del conjunto de uso comercial denominado **CAPITAL TOWERS**, construido en un lote de terreno ubicado en la Avenida calle Veinticuatro (AC-24) numero cincuenta y uno – cuarenta (51-40) o también carrera cincuenta y dos (52) numero veinticuatro – treinta (24-30) de la nomenclatura urbana de Bogotá.

Se encuentra localizada en el piso noveno (9°) tiene un área privada de ciento nueve metros cuadrados con dos decímetros cuadrados (109.02 mts²) y está comprendida dentro de los siguientes linderos : del punto al 1 al punto 2 en línea quebrada y distancias de cinco metros (0.05 m) veintiséis centímetros (0.26 mts) siete metros con ochenta y dos centímetros (7.82 m) cinco metros con treinta y cinco centímetros (5.35 m) un metro con treinta y siete centímetros (1.37 mts) con quince centímetros (1.15 mts)= dos metros con noventa centímetros (2.90m) sesenta y ocho centímetros (0.68 mts) noventa y uno centímetros (0.91mts) lindando con el hall de acceso común , con baños comunales , con ducto común y con vacio sobre cubierta del punto 2 al punto 3 en línea recta y distancia de trece metros con dieciocho centímetros (13.18m) lindando con vacio sobre cubierta y con vacio sobre el piso primero (1) del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y distancias de cuatro metros con treinta y ocho centímetros (4.38 mts) veintitrés centímetros (0.23m) setenta centímetros (0.70m) veintitrés centímetros (0.23 mts) ocho metros con cinco centímetros (8.05 mts) lindando con la oficina 909 y con ducto común ; del punto 4 al punto 1 , cerrando el polígono en línea quebrada y distancias de dos (2.39mt) quince centímetros (0.15mts) veintidós centímetros (0.22 m) siete centímetros (0.07mts) noventa y cinco centímetros (0.95 mts) setenta y cuatro centímetros (0.74 mts) un metro con veinticuatro centímetros (1.24 mts) setenta y cuatro centímetros (0.74 mts) noventa y cinco centímetros (0.95mts) lindando con hall de acceso común. NADIR: Placa común al medio con la Oficina 801. CENIT: Placa común al medio con terraza de area técnica de aire acondicionado.

**CONTRATO DE COMODATO PRECARIO SUSCRITO ENTRE: RAMIVEL SA. Y RAMIREZ
Y VELEZ CIA S.A.S.**

DEPENDENCIAS: El inmueble consta de espacio para el ejercicio lícito de actividades profesionales individuales o empresariales.

A estos inmuebles les corresponde los folios de matrículas inmobiliarias No. 050C-1819588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y la cédula catastral AAA0227FJMR.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la anterior descripción de cabida y linderos, el inmueble se entrega en comodato como cuerpo cierto.

SEGUNDA.-TITULO DE ADQUISICIÓN: EL COMODANTE adquirió el inmueble objeto de entrega, por transferencia que a título de fiducia mercantil le hizo la sociedad denominada LUIS F. CORREA & ASOCIADOS S.A. mediante escritura pública número tres mil doscientos cincuenta y cuatro (3.254) de fecha 4 de Junio de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la notaría primera de Bogotá, registrada en el folio de matrícula número 50C-1456210 DE LA OFICINA DE REGISTROS DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CENTRO.

TERCERA.-LIBERTAD Y GRAVAMENES: EL COMODANTE manifiesta que el inmueble se entrega a título de comodato, se halla libre de toda clase de gravámenes, embargos, censos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento por escritura pública y limitaciones de dominio.

CUARTA.- USO AUTORIZADO: EL COMODATARIO, se encuentran autorizados para usar el inmueble como OFICINAS PARA TERCEROS

QUINTA.- OBLIGACIONES DE EL COMODATARIO: 1. Los comodatario emplearán el bien objeto del contrato de comodato exclusivamente para el uso autorizado. 2. Los comodatarios se obligarán a emplear el mayor cuidado en la conservación del bien raíz y responderán hasta de la culpa levísima, de conformidad con la definición incluida en el artículo 63 del Código Civil. 3. Los comodatarios responderán de los casos fortuitos en los eventos contemplados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.203 del Código Civil. 4. Mantener el inmueble a partir de la entrada en vigencia del contrato de comodato a paz y salvo en lo concerniente al pago de los servicios públicos: agua, luz, teléfonos, gas, tv cable, impuestos prediales y administración quedando facultado el COMODANTE para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando el COMODANTE obligado a asumir ningún gasto de esta naturaleza. 5. El COMODATARIO está autorizado para realizar cualquier tipo de contrato de arrendamiento comercial por el valor establecido entre las partes siempre y cuando no sea con opción de venta. A la terminación del contrato, o en cualquier momento a solicitud del COMODANTE, EL COMODATARIO estarán obligados a restituir al COMODANTE el inmueble, caso en el cual se entiende que el comodato es precario en los términos de los artículos 2.219 y 2.220 de Código Civil, y en consecuencia el COMODANTE tendrá la facultad de pedir restitución del bien, avisando con cinco (5) meses de anticipación, mediante comunicación escrita dirigida al comodatario, enviada a la dirección del inmueble. La facultad de terminación del contrato conlleva la de cancelar, sin el concurso de EL COMODATARIO, cualquier inscripción que se haya hecho del contrato de comodato. 6. Las expensas que hagan EL COMODATARIO para la conservación y mejoramiento del inmueble serán por cuenta de EL COMODATARIO. 7. Permitir a EL COMODANTE, o a las personas autorizadas por éste, la inspección del bien materia del presente contrato y de

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO SUSCRITO ENTRE: RAMIVEL SA. Y RAMIREZ Y VELEZ CIA S.A.S.

todos los contratos destinados a su conservación y custodia, cuando considere necesaria dicha inspección. **8** Asumir los costos y gastos en que deba incurrir EL COMODANTE para lograr la restitución de los bienes entregados en comodato. **9** Las demás obligaciones consagradas en las disposiciones legales.

PARÁGRAFO.- Es obligación de EL COMODATARIO responder por las actividades que demanden las labores constructivas, tales como trámites, gestiones ante las autoridades administrativas, permisos, licencias, reclamos, quejas, acciones de grupo, entre otras, dado que el COMODANTE es perfectamente ajeno a cualquier aspecto constructivo y técnico respecto de las construcciones que EL COMODATARIO o terceros autorizados por éste, adelanten en el inmueble, y por tanto, no responderá frente a las alcaldías por sanciones o multas de cualquier naturaleza.

SEXTA.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL COMODANTE: A. Serán obligaciones del COMODANTE: 1) Hacer entrega del inmueble descrito en la cláusula primera de este documento a EL COMODATARIO. 2) Permitir a EL COMODATARIO el uso del inmueble conforme a lo previsto en este contrato

B. El COMODANTE tendrá la facultad de inspeccionar en cualquier momento el inmueble materia de este contrato.

SÉPTIMA.- RESTITUCIÓN DE LOS BIENES: El inmueble descrito en la cláusula primera, deberá ser restituido por EL COMODATARIO a favor del COMODANTE en la fecha en que éste lo solicite, a lo cual se compromete de manera clara, expresa y exigible mediante la suscripción del presente contrato, teniéndose por terminado a partir de tal fecha el presente contrato de comodato. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva o en los términos de los artículos 426 y siguientes y concordantes del Código de Procedimiento Civil, con la sola presentación de este contrato. En todo caso, EL COMODATARIO deberán cancelar a título de multa a favor del COMODANTE, cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega. EL COMODATARIO tendrán respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón de la causa del presente contrato y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, EL COMODANTE no indemnizará por las expensas que EL COMODATARIO hayan hecho para la conservación o mejoramiento de los bienes objeto del presente contrato. EL COMODATARIO manifiestan conocer la calidad, las características y condiciones del bien que se entrega en virtud del presente contrato, por lo que por la firma del presente documento renuncia a exigir cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los bienes de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

OCTAVA.- DURACIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El contrato de comodato tendrá una duración máxima de treinta y seis (36) meses, contados a partir del primero (01) de Enero de dos mil veinte y seis (2026).

Vencido el primer año de vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un año más. Vencido el segundo año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio.

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO SUSCRITO ENTRE: RAMIVEL SA. Y RAMIREZ Y VELEZ CIA S.A.S.

NOVENA.- VALOR DEL CONTRATO.- El presente contrato se celebra a titulo gratuito, por lo cual no genera ninguna contraprestación económica para EL COMODATARIO ni para el COMODANTE.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES AL PRESENTE CONTRATO: Todas las modificaciones al presente contrato deberán ser adoptadas bilateralmente por las partes que lo firman, mediante otrosí suscrito por las mismas.

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN: Las partes suscriptoras del presente contrato podrán cederlo total o parcialmente con el consentimiento previo y expreso de la otra parte.

DÉCIMA TERCERA.- GASTOS: La totalidad de los gastos que se generen por la celebración del presente contrato privado correrán exclusivamente por cuenta de LOS COMODATARIOS.

DÉCIMA CUARTA.- DIRECCIONES.- Para los efectos pertinentes las partes estipulan las siguientes direcciones:

COMODANTE: CRA 13ª N. 90-21 OFICINA 209 BOGOTA

COMODATARIO: CRA 7ª N. 18-21 OFICINA 412 PEREIRA

El presente documento se firma en dos originales de igual tenor y valor probatorio, en la ciudad de Bogotá, el primero (01) días del mes de enero de dos mil veinte y seis (2026).



JUAN CARLOS PROCEL RAMIREZ
R/L RAMIVEL S.A. PANAMA
EL COMANDANTE

Acepto.



BEATRIZ E VÉLEZ MEJÍA
R/L RAMIREZ Y VELEZ CIA S.A.S.
EL COMODATARIO,