## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | José Bernardo Rios Sabogal |
| **Número de identificación** | 79.362.969 de Bogotá |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 27F No. 123-05 Calimio- Desepaz |
| **Correo electrónico** | jb.rios2016@outlook.com |
| **Teléfono** | 3156475485 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Carrera 27F No. 123-05 Calimio- Desepaz |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-517270 |
| **Código-Nombre característico** | 44101- Encantos Frutales |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1440324 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Noviembre 2021 |
| **Canon de arrendamiento** | $700.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Setecientos Mil pesos ($700.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A - 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia

dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la

notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o del lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre

la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Noviembre del año 2021.

LA PARTE ARRENDADORA

José Bernardo Rios
**JOSE BERNARDO RIOS SABOGAL**
CC. 79362969

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA LEGAL
28-OCT-2021
Catalina Santamaría

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Ana María Villada de Ríos |
| **Número de identificación** | 25.085.680 de Risaralda |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 34 No. 37-32 Antonio Nariño |
| **Correo electrónico** | troyaeyc2@gmail.com |
| **Teléfono** | 3017542175 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Carrera 34 No. 37-32 Antonio Nariño |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-223618 |
| **Código-Nombre característico** | 44103- Colegio Ser |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1361007 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Noviembre 2021 |
| **Canon de arrendamiento** | $550.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Quinientos Cincuenta Mil Pesos ($550.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 94 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia

dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones.** A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la

notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre

la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Noviembre del año 2021.

LA PARTE ARRENDADORA

**ANA MARIA VILLADA DE RIOS**
25085680

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA LEGAL
20 OCT 2021
Catalina Santamaría

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Lilia Mery Paz Zapata |
| **Número de identificación** | 25.380.251 de Corinto |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 42 No. 81C-36 Ciudadela Comfandi |
| **Correo electrónico** | pazzapatamery@gmail.com |
| **Teléfono** | 3323476-3202044186 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Carrera 26P2 No. 93-04 Marroquín II |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-294572 |
| **Código-Nombre característico** | 44125- Parque Marroquín II |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1416477 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Noviembre 2021 |
| **Canon de arrendamiento** | $800.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Ochocientos Mil Pesos ($800.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 94 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia

dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la

notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre

la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Noviembre del año 2021.

LA PARTE ARRENDADORA

**LILIA MERY PAZ ZAPATA**
25380251

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA LEGAL
30-OCT-2021
Catalina Santamaría

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Wilmar Alexander Martínez González |
| **Número de identificación** | 1.130.664.258 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 99B No. 48-22 Valle del Lili |
| **Correo electrónico** | Alex.076@hotmail.com |
| **Teléfono** | 3162581617 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 60 No. 98C-43 Ciudad Meléndez |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-960759 |
| **Código-Nombre característico** | 44127- Minimarket Superpronto |
| **Número suscriptor EMCALI** | 46915844 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Noviembre 2021 |
| **Canon de arrendamiento** | $870.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior más tres (3) puntos |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de

grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de Cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato No. 46915844**, los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN**. LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que LA PARTE ARRENDADORA no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDATARIA reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN**. Las partes se abstendrán de modificar las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

**PARÁGRAFO TERCERO. SERVICIO TELEFÓNICO**. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA ante LA PARTE ARRENDADORA, para que esta tramite la instalación. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Ochocientos Setenta Mil Pesos ($870.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces más tres puntos.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa,

sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y

ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.

4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de

común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su

propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Noviembre del año 2021.

LA PARTE ARRENDADORA

Wilmar Martinez
**WILMAR ALEXANDER MARTINEZ GONZALEZ**
C.C 1130664258

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA LEGAL
30 OCT 2021
Catalina Santamaria

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Ildefonso Herrera Molina |
| **Número de identificación** | 16.537.842 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Altos de Normandía Sector Las Minas Casa 3 B |
| **Correo electrónico** | dianacordobaipla64@gmail.com |
| **Teléfono** | 3116195390-3127724481 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 2 Oeste No. 2-47 Normandía |
| **Código-Nombre característico** | 44129- Panadería Bon |
| **Número suscriptor EMCALI** | 148190 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Noviembre 2021 |
| **Canon de arrendamiento** | $1.300.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Trescientos Mil Pesos ($1.300.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

4. Durante el primer (1) mes de ejecución del contrato de arrendamiento es decir, del 1 al 30 de Noviembre 2021, LA PARTE ARRENDATARIA, realizará, a su discreción, en el local arrendado, todas las obras de mantenimiento, adecuación y remodelación, así como la acreditación comercial del punto de venta; por tanto, el valor de las adecuaciones y acreditación comercial será compensado con el del canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2021; en consecuencia, durante el mes descrito, LA PARTE ARRENDATARIA no pagará valor o suma de dinero alguna por concepto de canon de arrendamiento. LA PARTE ARRENDATARIA comenzará a pagar canon de arrendamiento a partir del 1 de Diciembre de 2021.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de

salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones.** A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se

desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.

11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.
12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado

de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.
15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Noviembre del año 2021.

LA PARTE ARRENDADORA

Ildefonso Herrera

**ILDEFONSO HERRERA MOLINA**

16537847

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA LEGAL
31 OCT 2021
Catalina Santamaría

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Sandra Milena Reyes Narváez |
| **Número de identificación** | 29.662.925 de Palmira |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 28E6 75-04 Mojica II |
| **Correo electrónico** | safer.danilau@gmail.com |
| **Teléfono** | 4364758-3113368881 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Carrera 29 No. 51-04 Laureano Gómez |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-156750 |
| **Código–Nombre característico** | 44138 – Colegio Ser Antonio Nariño |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1586834 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Diciembre de 2021 |
| **Canon de arrendamiento** | $450.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a **LA PARTE** ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA **PARTE** ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA **PARTE** ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos. en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARTA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Cuatrocientos Cincuenta Mil Pesos ($450.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 94 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento- a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, **LA PARTE ARRENDATARIA** restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. **LA PARTE ARRENDATARIA** restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de **LA PARTE ARRENDADORA.**
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La Información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia



Calle 13 No. 4-25 - Plazoleta Edificio Carvajal
PBX.. 884 3434 www.gane.com.co

dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones.** A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio recíproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la

notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: **1.** Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativa y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre

la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Si se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Diciembre del año 2021.

LA PARTE ARRENDADORA

Sandra M. Reyes N.

**SANDRA MILENA REYES NARVAEZ**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO JURÍDICO LEGAL
1 DIC 2021
Catalina Santamaría

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Willian Velez Correa |
| **Número de identificación** | 94.428.226 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 85B No. 28-21 Caney |
| **Correo electrónico** | Willo.94@hotmail.com |
| **Teléfono** | 4374602-3156667616 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 70 No. 28G-96 Sindical |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-167823 |
| **Código-Nombre característico** | 44139 – Licores La 29 |
| **Número suscriptor EMCALI** | 728688 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Doce (12) Meses |
| **Fecha de inicio** | 01 de Diciembre de 2021 |
| **Canon de arrendamiento** | $1.300.000 |
| **Reajuste** | 5% |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de

grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a un (1) año. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali, **Contrato 728688** los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN**. LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que LA PARTE ARRENDADORA no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDATARIA reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio.
**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN**. Las partes se abstendrán de modificar las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.
**PARÁGRAFO TERCERO. SERVICIO TELEFÓNICO**. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA ante LA PARTE ARRENDADORA, para que esta tramite la instalación. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Trescientos Mil Pesos ($1.300.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al 5%.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa,

sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y

ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.

4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de

común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su

propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Diciembre del año 2021.

LA PARTE ARRENDADORA

**WILLIAN VELEZ CORREA**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA LEGAL
1 NOV 2021
Catalina Santamaría

## OTROSÍ AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| PARTE ARRENDADORA | |
|---|---|
| **Denominación social** | TWIN TOWER REAL ESTATE S.A.S. |
| **NIT** | 901372675 – 5 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Denominación social** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514 – 5 |
| **Representante legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **C.C. No.** | 79'660.331 |
| **INFORMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO** | |
| **Dirección del local** | Carrera 101 No. 13 – 15 local 01 – Torres de Ciudad Jardín – Santiago de Cali |
| **Fecha de inicio** | Primero (1°) de noviembre de 2021 |

LA PARTE ARRENDADORA y LA PARTE ARRENDATARIA, identificadas como consta en el encabezado de este documento, celebran otrosí al contrato de arrendamiento de local comercial mediante el cual acuerdan:

1. **MODIFICAR LA CLÁUSULA DÉCIMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**. La cláusula décima del contrato de arrendamiento quedará así:

   **DÉCIMA. SERVICIOS PÚBLICOS**. A partir del mes de Marzo del 2022, LA PARTE ARRENDATARIA pagará el valor total de los servicios públicos que corresponde al número de contrato o suscriptor de Emcali **1012415,** y descontará del canon de arrendamiento del mes siguiente, los valores pagados de los servicios de acueducto y alcantarillado que le corresponde asumir a LA PARTE ARRENDADORA.

2. **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**. Con excepción de la presente modificación los demás numerales, parágrafos, literales y cláusulas del contrato de arrendamiento continúan vigentes.

3. **DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de las cláusulas y los efectos que ellas tienen. Con base en la autonomía de la voluntad las partes, capaces, libres y de común acuerdo suscriben el presente Otrosí.

Para constancia se firma en la ciudad de Santiago de Cali (V), el día primero (01) del mes de Agosto de 2022, en dos copias del mismo tenor y valor con destino a cada una de las contratantes.

**CARLOS A. CASTELLANOS**
**APODERADO ESPECIAL**
**TWIN TOWERS REAL ESTATE SAS**

**ARRENDATARIO**
**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA LEGAL
29 AGO 2022
Lina María Ipiales

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: SANTIAGO DE CALI, 1 DE NOVIEMBRE DEL 2021

**ARRENDADOR:** TWIN TOWER REAL ESTATE SAS NIT: 901372675-5

**ARRENDATARIO**: REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS SA. NIT: 805009514-5

**CLÁUSULAS DEL CONTRATO.**

Por el presente contrato se hace constar que entre el **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO** se ha celebrado un Contrato de Arrendamiento con destinación única y exclusivamente **COMERCIAL**, contrato que se regirá en su contenido bajo las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato el **ARRENDADOR** da en arrendamiento concediendo el goce al **ARRENDATARIO** y éste toma en arrendamiento el inmueble que adelante se identifica por su dirección y se describe, de acuerdo con el inventario que las partes realizan y firman por separado, el mismo que hace parte integral de este contrato.
**PARÁGRAFO.** LA PARTE ARRENDADORA se obliga a allegar a LA PARTE ARRENDATARIA, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de este contrato, el contrato de mandato, administración y/o autorización para: 1. Suscribir todos documentos contractuales y/o acuerdos relacionados con el contrato de arrendamiento. 2. Fijar el canon de arrendamiento, los incrementos o reajustes, deducciones, forma y lugar de pago, facturación y en general lo realigned con el cobro y pago del canon. 3.Recibir el pago del canon de arrendamiento. 4. Acordar la duración, prórroga, renovación o modificación del término o plazo del contrato de arrendamiento. 5. Entregar el inmueble arrendado y en general, ejecutar el contrato de arrendamiento.

**SEGUNDA. - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**
**Dirección**: CRR 101 # 13-15 LOCAL 01, TORRES DE CIUDAD JARDÍN
**Ciudad**: SANTIAGO DE CALI
**Departamento:** VALLE DEL CAUCA
**Barrio**: CIUDAD JARDIN

**Escritura General y linderos:**
Sus linderos están detallados en la escritura Pública número 1326, del 07 de 06 de 2013, otorgada en la Notaría 11 del Círculo de CALI , inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de CALI el 20 de 06 de 2013, en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-490438.

**TERCERA. - COSAS O USOS CONEXOS Y ADICIONALES:** Además del goce del inmueble identificado y descrito anteriormente, el arrendatario tendrá derecho de goce sobre las siguientes cosas o usos conexos y adicionales: zonas comunes en copropiedad, lámparas etc.

**CUARTA. - DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA Página 2 de 12 CALI
Dpto. del Valle del Cauca

documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito y no podrá darle otro uso, pues se entenderán lesionados los derechos del ARRENDADOR. En el evento que esto ocurra el ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado haciendo efectiva la indemnización de perjuicios, sin necesidad de requerimiento alguno. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integrante de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble, no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente de dicho establecimiento, sino que constituyecausal de terminación del contrato.**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para todos los efectos del presente contrato de arrendamiento se deja constancia que las licencias y permisos del uso del suelo necesarios para el funcionamiento del establecimiento de comercio, estarán a cargo exclusivamente del **ARRENDATARIO** como también los avisos, tableros y demás, etc. Se exonera al **ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad ante la negación de los permisos citados anteriormente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que la reglamentación de utilización del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado permite el funcionamiento de establecimientos de comercio de la naturaleza del que es titular el **ARRENDATARIO**. En tal sentido, el **ARRENDATARIO** libera de cualquier responsabilidad al **ARRENDADOR** respecto de problemas relacionados con la naturaleza específica del establecimiento de comercio a cuyo funcionamiento se destine el inmueble. **PARÁGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** declara conocer la reglamentación que regula la destinación del inmueble en el reglamento de la copropiedad o propiedad horizontal, según fuera el caso y si este se encuentra sometida a ésta, por tanto, es de su exclusiva responsabilidad el cumplimiento y acatamiento del respectivo reglamento del cual se adjunta una copia de la parte normativa del mismo. **PARÁGRAFO CUARTO:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

**QUINTA. - PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** El precio del arrendamiento es el pactado entre las dos partes de la siguiente manera: **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($3.500.000)**. El canon mensual del arrendamiento se pagará de manera íntegra y anticipada por parte del **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, quedando establecido que los períodos mensuales son indivisibles. La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio de la renta con posterioridad a los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, no se entenderá como ánimo de renovar o modificar el término para el pago de este contrato, o la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento.

**SEXTA. - INCREMENTOS DEL PRECIO**. Las partes acuerdan que durante los primeros cinco (5) años de ejecución del contrato de arrendamiento el canon de arrendamiento no se incrementará, manteniéndose en la suma de Tres Millones Quinientos Mil Pesos ($3.500.000). Transcurridos cinco (5) años de ejecución del contrato a partir del sexto (6o) año, cada doce (12) meses, el valor delcanon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificadopor el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**SÉPTIMA. - El ARRENDATARIO** pagará el precio del arrendamiento en la cuenta bancaria de **BANCOLOMBIA No. 750-0000-1075 AHORROS** a nombre de **TWIN TOWERS REAL ESTATE SAS**. El ARRENDATARIO de manera expresa y voluntaria, se compromete a entregar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud del ARRENDADOR, fotocopia del volante o volantes de consignación debidamente diligenciados por el cajero de Banco, ya sea personalmente, o escaneado a través de medios magnéticos o electrónicos.

**OCTAVA. - VIGENCIA DEL CONTRATO:** SESENTA (60) MESES, que comienzan a contarse el día PRIMERO (1) de NOVIEMBRE, la cual, al inicio de este contrato se otorgarán 4 SEMANAS DE GRACIA, las cuales terminan el día TREINTA (30) DE NOVIEMBRE, con una finalización de contrato el día 31 de OCTUBRE del año 2026.

**NOVENA. - PRÓRROGAS:** Vencido el término inicial del contrato, salvo que cualquiera de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado, con anticipación no menor a seis (6) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento, el contrato se considerará prorrogado por un (1) año más. Vencido el quinto año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio, en su artículo 518 y demás normas concordantes.

**DÉCIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS: ESTARÁN A CARGO DEL ARRENDADOR:** los servicios de acueducto y alcantarillado. Estarán a cargo del **ARRENDATARIO** el pago oportuno y total de los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Tales como: energía, recolección de basuras y barrido, si lo hubiere. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Los servicios de teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, Internet, cuota de sostenimiento de T.V., cuota de sostenimiento de antena parabólica, o celaduría, Juntas Comunales, etc., serán por cuenta y pagados directamente por el **ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR,** tenga responsabilidad alguna. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **ARRENDADOR** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las empresas de acueducto impongan; y el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar las

sanciones, costos y multas que empresas públicas de energía eléctrica y/o cualquier otra autoridad. En todo caso, de manera expresa y voluntaria, el **ARRENDATARIO** se compromete a entregar al **ARRENDADOR** de manera oportuna e inmediata, cualquier notificación, recibos de impuesto predial y de valorización, etc., **PARÁGRAFO CUARTO.-** De manera expresa y voluntaria, el **ARRENDATARIO** se compromete a no solicitar la prestación de servicios públicos adicionales y/o suscripciones que pudieran quedar vinculados con el inmueble y/o su Propietario (parabólicas, Internet, servicios de cable, etc.), además se compromete a no sacar créditosya sean en especie o género utilizando como medio de pago los recibos domiciliarios. **PARÁGRAFO QUINTO. -** El **ARRENDATARIO** no asume ninguna responsabilidad por el estado, alteraciones o fraudes en los contadores de energía, gas, agua, ni en sus respectivas instalaciones, ni por rompimientos de sellos, ni por la realización de prácticas similares. **PARÁGRAFO SEXTO: ELARRENDATARIO** reconoce que el **ARRENDADOR** en ningún caso y en ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

**DÉCIMA PRIMERA. – RENUNCIA: EL ARRENDATARIO** declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA. – INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento del **ARRENDATARIO** a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:(i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, **AL ARRENDATARIO** por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como la **CLÁUSULA PENAL** por incumplimiento pactada en este Contrato.

**DÉCIMA TERCERA- CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato o de las obligaciones legales, constituirá en deudora a la parte incumplida, por una suma equivalente al doble del precio mensualde arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá,en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la parte cumplida podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato (artículos 1594 y 1595 del Código Civil).

**DÉCIMA CUARTA. - MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de las sumas que por cualquier concepto se deriven del presente contrato a favor de cualquiera de las partes contratantes, de conformidad con el artículo 422 del CGP, sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, a los cuales cada parte renuncia en su recíproco beneficio. **Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

**DÉCIMA QUINTA. - REQUERIMIENTOS:**El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligacionesdel contrato dará derecho a la parte cumplida, para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, a lo cual renuncian las partes. El ARRENDADOR podrá además pedir la restitución delinmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial, o el que resulte de aplicar los reajustes,así mismo, EL ARRENDATARIO podrá restituir el inmueble por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR, sin que, en cualquiera de los casos, para ello sea necesario algún tipo de requerimiento o reconvención previos, pues a ellos renuncian expresamente las partes, que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

**DÉCIMA SEXTA- CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El **ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: a) El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación total o parcial del mismo por parte del **ARRENDATARIO**, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**. b) El no pago del precio y sus reajustes dentro del término previsto en este contrato; c) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes; d) La realización de mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**, o porque lo destruya total o parcialmente; e) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el no pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del **ARRENDATARIO**. f) Cuando el **ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. g) Cuando el **ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal. h) Cuando el Propietario oposeedor necesite el inmueble para ocuparlo o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuandose requiera de ocuparlo con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. i) Las demás previstas en la ley.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - CESIÓN DE LOS DERECHOS**. El **ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato, ni subarrendar el inmueble total o parcialmente, sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, bajo pena de que éste, a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado sin necesidad de requerimientos de cualquier

clase, a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. Si se autoriza la cesión o subarriendo continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato solidariamente, entre el **ARRENDATARIO** y los cesionarios o subarrendatarios. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble arrendado, los cedentes se obligan a avisarpor escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del Código de Comercio estipula para estas operaciones y a otorgar las garantías o seguridades que el **ARRENDADOR** exija, en el término de un (1) mes. Si el adquirente del establecimiento de comercio no cumple los requisitos ni presta las garantías que exige el **ARRENDADOR** para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, el **ARRENDATARIO** expresamente aceptan que continuará respondiendo por todas las obligaciones de este contrato. 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 del **ARRENDATARIO** no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Podrá EL **ARRENDADOR** ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del **ARRENDATARIO** y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión, todo lo que desde este momento queda expresa y plenamente aceptado por el **ARRENDATARIO**.

**DÉCIMA OCTAVA.- RECIBO Y ESTADO:** El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento conforme con el inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación delarrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Para efectos de la restitución anterior el **ARRENDATARIO** hará todas las reparaciones, pinturas, retoques y reemplazos que sean necesarios para que el inmueble se entregue al **ARRENDADOR** en las mismas condiciones de uso y conservación en que lo recibió el **ARRENDATARIO**. Esta obligación se cumplirá en la fecha en que se haga entrega del inmueble al **ARRENDADOR**, EL **ARRENDATARIO** se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase. **PARÁGRAFO PRIMERO. -** El **ARRENDATARIO** se obliga expresamente a informar por escrito al **ARRENDADOR** los daños presentados en el inmueble, cuyas reparaciones no estén a su cargo. En ningún caso podrá descontar, sin autorización expresa del **ARRENDADOR**, el costo de reparaciones indispensables, no locativas que haya efectuado en el inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO. - MEJORAS:** No podrá el **ARRENDATARIO** ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito de **EL ARRENDADOR**. Si se ejecutaren accederán al Propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. **PARÁGRAFO TERCERO**. AUTORIZACIÓN. LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o puntode venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imágen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.**EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables. **EL ARRENDATARIO** por alguna circunstancia efectuara mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, no obstante, la prohibición contenida en esta cláusula y tales mejoras a juicio de EL **ARRENDADOR** constituyeran una depreciación para el inmueble, el Arrendatario se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si **EL ARRENDATARIO** no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.

**DECIMA NOVENA.- ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato, el **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar un deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física delbien o la seguridad del vecindario.

**VIGÉSIMA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Son obligaciones del **ARRENDATARIO**: a) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración en caso de que haya lugar a las mismas. b) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados. c) observar el reglamento de propiedad horizontal,en caso de que exista el mismo. d) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de suuso normal, o natural. e) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble. f) informar oportunamente al **ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa. g) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito al**ARRENDADOR** para tal efecto. h) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo. i) abstenerse deceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito del **ARRENDADOR**. j) reconocer y pagaral **ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas. l) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general. m) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO:** Sin perjuicio delo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones del **ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca


**VIGESIMA PRIMERA- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Son obligaciones del **ARRENDADOR**: a) entregar al **ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado. b) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que el **ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna. c) De conformidad con la ley, librar al **ARRENDATARIO** de toda turbación o problema en el goce del bien arrendado. d)al momento de la terminación del contrato recibir del **ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado. e) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones del **ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables

**VIGÉSIMA SEGUNDA-. CONSERVACIÓN Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE, SUS INSTALACIONES Y ACCESORIOS:** El **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo exclusivo el pago de las reparaciones de los daños y/o averías que se ocasionen al inmueble y a sus instalaciones y accesorios, por el uso que el **ARRENDATARIO** haga de estos bienes, pues su obligación esencial es la de conservarlos, mantenerlos y restituirlos en el mismo buen estado en que los ha recibido (Artículos 1998, 2029 y concordantes del Código Civil).

**VIGÉSIMA TERCERA- DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA:** Cuando este contrato termine ya sea por vencimiento del término pactado o por cualquier causa, el **ARRENDATARIO** deberá entregar el inmueble arrendado al **ARRENDADOR** a entera satisfacción, en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del **ARRENDADOR,** salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo ; entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador. **PARAGRAFO PRIMERO:** La entrega del inmueble arrendado no se entenderá cumplida mientras no se hayaacreditado la cancelación de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, que se hubieren causado a cargo del **ARRENDATARIO** hasta la fecha de la respectiva entrega. **PARAGRAFO SEGUNDO** No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **PARAGRAFO TERCERO** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble,mientras el Arrendador no haya entregado la paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario

**VIGÉSIMA CUARTA. - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** El **ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros u otros arrendatarios, dependientes, o residentes del mismo sector o a culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros arrendatarios o de sus empleados o dependientes, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación, o terrorismo. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o los enseres o dotaciones de los vecinos y terceros, cuando éstos provengan o sean causados por EL **ARRENDATARIO**, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos o las luces prendidas, etc.

**VIGÉSIMA QUINTA. - COPIA DEL CONTRATO**. EL **ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales.

Por medio del presente documento el Arrendatario se obliga a cumplir con todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de cánones de arrendamientos, indemnizaciones, el no pago de los servicios públicos a cargo del arrendatario, daños del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asumen exclusivamente: El **ARRENDATARIO**. Todo lo anterior sin perjuicio de que en el inmueble, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter caso de abandono del inmueble cualquiera representante certificado por el arrendatario pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto, el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus representantes certificados.

**VIGÉSIMA SEXTA.- GOOD WILL:** El **ARRENDATARIO** renuncia a cualquier acción judicial, de arbitramento ó conciliación, tendiente a obtener reconocimiento o reclamación por concepto de prima comercial o goodwill sobre el inmueble por el establecimiento que allí funcionará, o prima, bonificación o derechos de arrendamiento, o desviación de clientela, pues se deja expresa constancia que lo reciben libre de cualquier exigencia o pago por concepto de prima comercial, bien porque se hubiere pactado en este contrato, bien porque se hubiere pactado por fuera de él.

**VIGÉSIMA SEPTIMA. - ANEXOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Hacen parte integral del presente contrato de arrendamiento los siguientes documentos:

- Inventario que las partes realizan y firman por separado
- Fotos digitales tomadas en el inmueble por el Arrendador al momento de la entrega al Arrendatario.

Manual de convivencia en propiedad horizontal.

**VIGÉSIMA OCTAVA - CONFIDENCIALIDAD:** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a: 1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente. 3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información. 4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia. 5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 5.1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 5.2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información. 6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho porparte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**VIGESIMA NOVENA - TRATAMIENTOS DE DATOS PERSONALES:** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato.
Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos enla Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.

**TRIGESIMA- CONTROL PARA EL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todocaso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

**TRIGESIMA PRIMERA- ANTICORRUPCIÓN.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que noha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influenciasobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se

rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

**TRIGESIMA SEGUNDA- FUERZA MAYOR. CASO FORTUITO**: El tratamiento que las partes darán a estos eventos será:
1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entregase prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerzamayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio delas reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

En constancia de todo lo anterior las partes firman en la ciudad de Santiago Cali, el primero (1ro) del mes de noviembre del 2021.

**EL ARRENDADOR:**

**TWIN TOWERS REAL ESTATE SAS**
NIT No. 901372675-5
**APODERADO ESPECIAL**
**CARLOS ARTURO CASTELLANOS.**
**CEDULA: 94542279**

**EL ARRENDATARIO:**

**REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A**
NIT No. 805009514-5
**REPRESENTANTE LEGAL**
**JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ**
**CEDULA:79660331**

REVISADO AUDITORIA LEGAL
03 NOV 2021
Catalina Santamaría

# NOTARIA NOVENA

del círculo de Cali

Carrera 5ª No. 12 - 80 PBX: 8844273 Fax: 8896522
MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca

28

POR FALTA DE ESPACIO PARA ESTAMPAR SELLOS PERTINENTES, SE ADICIONA ESTA HOJA PARA CONSERVAR LA CONTINUIDAD Y FORMA DEL DOCUMENTO.
DEBE TENER SELLO DE UNION DE PÁGINAS EN SUS HOJAS.

DOCUMENTO CON ESPACIO EN BLANCO

CONTRATO DE ARRENDO

**NOTARIA NOVENA DE CALI**
notariacali9@yahoo.com.mx

**TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA REGISTRADA**

La Notaría Novena del Círculo de Cali Certifica: que la firma puesta en este documento es similar a la registrada en la Notaría por:

**RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO**

quien exhibió: **C.C. 79660331** de BOGOTA

previa confrontación con la Tarjeta No. R-78

CALI **11/11/2021** a las ***2:53:39 p. m.***

Verifique los datos ingresando a www.notariaenlinea.com

Y2J6G3PDLW9CUB4Y

JSRP

evdd1wwxxxxxs1sx

MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA NOVENA DE CALI

Esta diligencia se hizo bajo la solicitud [illegible]
Previa [illegible]
21/05/[illegible]

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA 9 CALI

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Oscar Iván Arango Echeverry |
| **Número de identificación** | 94.469.933 de Candelaria |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 26G No. 108-38 |
| **Correo electrónico** | Oscarini10838@gmail.com |
| **Teléfono** | 4030734-3187479694 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 112 No. 26I-03 Manuela Beltrán |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-503446 |
| **Código-Nombre característico** | 44146- El Bucanero |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1391075 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Enero de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $800.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Ochocientos Mil Pesos ($800.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia

dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la

notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre

la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Enero del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**OSCAR IVAN ARANGO ECHEVERRY**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Tito Rigoberto Patiño Ortega |
| **Número de identificación** | 94.403.921 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 54N No. 8A – 15 El Bosque |
| **Correo electrónico** | Titopati10@hotmail.com |
| **Teléfono** | 3014209983 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 54N No. 8A – 15 El Bosque |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-351315 |
| **Código-Nombre característico** | 44149 – Altos del Bosque |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Enero 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $600.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y Aseo, los cuales se encuentran incluidos en el canon de arrendamiento, en consecuencia, el pago de estos servicios estará a cargo de LA PARTE ARRENDADORA. Las partes dejan constancia que actualmente los el servicios de Energía y Alumbrado Público se encuentran en trámite de instalación por parte de las Empresas Municipales de Santiago de Cali, por lo tanto, el pago de estos servicios estarán a cargo de LA PARTE ARRENDADORA; no obstante, cuando la parte Arrendadora notifique finalización del proceso a LA PARTE ARRENDATARIA, esta última asumirá la obligación del pago de dichos servicios.
2. LA PARTE se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión

se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Seiscientos Mil Pesos ($600.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46-20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento

mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se

someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito

debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien

sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Enero del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**TITO RIGOBERTO PATIÑO ORTEGA**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA
27 DIC 2021
Luz Viviana Restrepo C.

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Mario Andrés Duque Zúñiga |
| **Número de identificación** | 94.413.612 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 140 No. 3-05 Casa 52 Condominio Alto Pance |
| **Correo electrónico** | Mario.aduque@hotmail.com |
| **Teléfono** | 310 4687947 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Carrera 70 No. 10 A-108 Capri |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-334114 |
| **Código-Nombre característico** | 44151- Ara de la 70 |
| **Número suscriptor EMCALI** | 974153 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Enero de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | 1.500.000 Más IVA |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de

grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali, **Contrato No. 974153**, los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN**. LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que LA PARTE ARRENDADORA no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDATARIA reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN**. Las partes se abstendrán de modificar las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

**PARÁGRAFO TERCERO. SERVICIO TELEFÓNICO**. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA ante LA PARTE ARRENDADORA, para que esta tramite la instalación. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

13

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos más IVA ($1.500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte 46-22 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa,

13

sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y

ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.

4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de

común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su

propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Enero del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**MARIO ANDRES DUQUE ZUÑIGA**
cc 94413612 cali

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO-AUDITORIA
27 DIC 2021
Viviana Restrepo C.

## CESIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

| INFORMACIÓN DEL (LA) CEDENTE | |
|---|---|
| **Razon social:** | VISION PROACTIVA S.A.S |
| **NIT No.** | 901.460.104-9 |
| **Representante legal** | Rafael Rodríguez Rengifo |
| **Número de identificación** | 1.107.043.234 |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Correo electrónico** | Visionproactiva.1@gmail.com |
| **Teléfono** | 3218493581 |
| **INFORMACIÓN DEL (LA) CESIONARIO (A)** | |
| **Razon social:** | CENTRALES DE TRANSPORTES S.A |
| **NIT No.** | 890.303.422-5 |
| **Representante Legal:** | Ivanov Russi Urbano |
| **Número de identificación** | 94.152.889 |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Correo electrónico** | gerencia@terminalcali.com |
| **Teléfono** | 3136619487 |
| **INFORMACIÓN DE LA ACTUAL ARRENDATARIA** | |
| **Denominación social** | Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A. |
| **NIT No.** | 805009514–5 |
| **Domicilio** | Calle 13 No. 4 – 25 Edificio Carvajal – Santiago de Cali |
| **Teléfono (s)** | (2) 6823434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **Representante legal** | John Jairo Ramírez Paz |
| **Número de identificación** | 79.660.331 de Bogotá D.C. |
| **INFORMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO** | |
| **Dirección del inmueble arrendado** | Calle 30 norte 2an 29 LC 202 |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-292208 |
| **Fecha de inicio del contrato** | 1ro enero de 2022 |
| **Canon mensual actual** | $3.393.600 + IVA |

Entre EL (LA) CEDENTE y EL (LA) CESIONARIO (A), debidamente representados (as) e identificados (as) como consta en el encabezado de este documento; se celebra cesión del contrato de arrendamiento y los derechos económicos derivados del mismo, juntos con las acciones legales y jurisdiccionales derivadas de la posición contractual que le concedió a REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. el uso y goce del inmueble descrito en este documento, el cual se regirá en lo general por la normatividad, vigente aplicable y en lo especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO – CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** EL (LA) CEDENTE cede al EL (LA) CESIONARIO (A) la totalidad de derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento suscrito con REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. **PARÁGRAFO**: EL (LA) CESIONARIO (A) declara que conoce, acepta y cumplirá las estipulaciones pactadas entre EL (LA) CEDENTE y REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. en el contrato de arrendamiento que forma parte integrante de este documento.

**SEGUNDA. DOCUMENTOS DE LA CESIÓN:** forman parte integrante de este documento, los siguientes:

2.1. Contrato de arrendamiento suscrito entre EL (LA) CEDENTE y REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

2.2. En general cualquier documento o correspondencia enviada y recibida por las partes y/o por REDCOLSA

RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A., en relación con la ejecución del presente contrato.

**TERCERA. CONFIDENCIALIDAD**: en la ejecución del contrato de arrendamiento y por el término de cinco (5) años contados a partir de la terminación por cualquier causa EL (LA) CESIONARIO (A) se obliga a:

3.1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada por REDCOLSA, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

3.2. Utilizar toda información recibida, exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.

3.3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de REDCOLSA.

3.4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros bajo ninguna circunstancia.

3.5. Devolver toda la información, tan pronto como termine este contrato, junto con la confirmación escrita de que la misma no ha sido copiada ni reproducida y que el (la) cedente no tienen en su poder o en poder de terceros copia alguna de la misma.

3.6. EL (LA) CESIONARIO (A) podrá revelar la Información Confidencial, cuando esté obligado (a) legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberá: **1.** Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. **2.** Notificar por escrito, de inmediato a REDCOLSA –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

**CUARTA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**: EL (LA) CESIONARIO (A), en calidad de titular de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a REDCOLSA para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantiza que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de: 1. Desarrollar el objeto de este contrato. 2. Evaluar el desempeño contractual. 3. Remitir publicidad y publicaciones relacionadas con las actividades que desarrolla REDCOLSA. 4. Facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato. 5. Realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas, enmarcadas dentro del objeto social. EL (LA) CESIONARIO (A) declara que fue informado (a) de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad del mismo. 2. De la facultad que tengo de abstenerse de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de REDCOLSA y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento por REDCOLSA o el tercero que ésta escoja para el efecto, y permanecerá en la respectiva base de datos.

**QUINTA. CONTROL PARA EL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO**: EL (LA) CESIONARIO (A) certifica que: 1. Sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. 2. Cuenta con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo. 3. Permanentemente realiza actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios,

administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, se obliga a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requieran. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL (LA) CESIONARIO (A), algunos de sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., REDCOLSA, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

**SEXTA. CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN**: EL (LA) CESIONARIO, mediante la suscripción del presente contrato, declara que no ha participado, no participa y no va a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio.

Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de REDCOLSA ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, Colaboradores de REDCOLSA o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente REDCOLSA, podrá realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por la Compañía, están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a REDCOLSA de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

REDCOLSA tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a EL CESIONARIO, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción.

Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción."

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en Santiago de Cali a los 20 días del mes de enero del año 2023.

EL (LA) CEDENTE

**VISION PROACTIVA S.A.S**
**NIT.901.460.104-9**
**Rep.Legal**
**Rafael Rodríguez Rengifo**

EL (LA) CESIONARIO (A)

**CENTRALES DE TRANSPORTES S.A**
**NIT.890.303.422-5**
**Rep.Legal**
**Ivanov Russi Urbano**

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Visión Proactiva SAS |
| **NIT** | 901460104-9 |
| **Representante Legal** | Rafael Rodríguez Rengifo |
| **Número de identificación** | 1.107.043.234 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 30N No. 2AN-29 |
| **Correo electrónico** | Visionproactiva.1@gmail.com |
| **Teléfono** | 3218493581-3244578646 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 30N No. 2AN-29 LC 202 A2 |
| **Código-Nombre característico** | 44154 – Terminal Segundo Piso |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Enero de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $3.000.000 + IVA |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**Sexta. Servicios Públicos:** El local comercial dado en arrendamiento dispone de todos los servicios públicos Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo y Alumbrado Público, comparte el consumo y facturación con otros locales comerciales, La Parte ARRENDADORA ha instalado en el local comercial arrendado un aparato medidor denominado "Testigo" que registra el consumo de servicios públicos del local. La Parte Arrendataria pagará a La Parte Arrendadora el valor que registre el "Testigo" para el efecto, La Parte Arrendadora remitirá oportunamente a la parte Arrendataria una cuenta de cobro por el valor total mensual

**Parágrafo 1:** LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios a su cargo al día en cuanto al pago de los mismos se refiere. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos a su cargo por falta o mora en el pago, reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento de que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para compensar de los cánones las sumas adeudadas por concepto de esta indemnización, sin necesidad de requerimientos de ningún tipo, siempre y cuando la causa de suspensión provenga de La Parte Arrendadora

**Parágrafo 2.** Si LA PARTE ARRENDATARIA ha pagado la porción de servicios públicos que le corresponde a la parte arrendadora y esta no ha pagado los servicios públicos a las empresas prestadoras, LA PARTE ARRENDATARIA a su discreción podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes por parte de la arrendataria. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por este concepto; sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE ARRENDATARIA

podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello pueda alegar responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA.

**Parágrafo 3.** LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Tres Millones de Pesos ($3.000.000) más IVA, que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A - 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46- 20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

4. Durante el periodo contemplado entre 1 al 31 de Diciembre 2021, LA PARTE ARRENDATARIA, realizará, a su discreción, en el local arrendado, todas las obras de mantenimiento, adecuación y remodelación, así como la acreditación comercial del punto de venta; en consecuencia, durante el mes descrito, LA PARTE ARRENDATARIA no pagará valor o suma de dinero alguna por concepto de canon de arrendamiento. LA PARTE ARRENDATARIA comenzará a pagar canon de arrendamiento a partir del 1 de Enero de 2022.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.

4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y

condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por

las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Enero del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**VISION PROACTIVA SAS**
**RAFAEL RODRIGUEZ RENGIFO**
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA
27 DIC 2021
Luz Victoria Restrepo C.

326-09/2012

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA COMÚN UBICADA EN EL SUPERCENTRO CALIMA P.H.

| | |
|---|---|
| **ARRENDADORA** | **: SUPERCENTRO CALIMA P.H.** |
| **NIT** | **: No. 805.002.834-5** |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | **: ADRIANA MARIA CARDONA MONTOYA** |
| **CEDULA DE CIUDADANIA** | **: No. 31.907.523 DE CALI.** |
| **ARRENDATARIA** | **: REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.** |
| **NIT** | **: No. 805.009.514-5** |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | **: JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ** |
| **CEDULA DE CIUDADANIA** | **: No. 79.660.331 DE BOGOTA D.C.** |
| **FECHA DE INICIACION** | **: 01 DE JULIO DE 2012.** |
| **FECHA DE TERMINACION** | **: 30 DE JUNIO DE 2013.** |
| **FECHA DE INCREMENTO** | **: 01 DE JULIO DE 2013.** |

Entre los suscritos, **ADRIANA MARÍA CARDONA MONTOYA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.907.523 de Cali, quien obra en su calidad de Administrador Principal y por tanto en nombre y representación legal de la entidad sin ánimo de lucro denominada **SUPERCENTRO CALIMA P.H.** identificada con **NIT. 805.002.834-5**, constituida mediante Escritura Pública No. 13.288 del Treinta (30) de Diciembre de 1.991 de la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de la ciudad de Santiago de Cali, registrada mediante resolución No. DACFM-3854 del 29 de Diciembre de 1.995, por la Subdirección de Control de la Vivienda del Departamento Administrativo de Control Físico Municipal, entidad con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, quien en el texto del presente contrato se denominará **LA ARRENDADORA**, y el señor **JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ,** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en nombre propio y en representación legal de la sociedad **REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.**, constituida por medio de la escritura pública No. 4.987 del 31 de Diciembre de 1.997, de la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 21 de Enero de 1.998, bajo el número 369 del libro IX, quienes en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominarán la parte **ARRENDATARIA**, hemos celebrado un contrato de arrendamiento que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA**. **OBJETO:** LA ARRENDADORA entrega, en perfecto estado de servicio, funcionamiento, seguridad y sanidad, la tenencia de un (1) área común de 1.44 metros cuadrados, a entera satisfacción de LA ARRENDATARIA, para el uso y goce con un establecimiento de comercio. LA ARRENDADORA no reconoce ningún tipo de mejora o adecuación que se realice en el área común arrendada. El área común entregada en arrendamiento se encuentra ubicada al frente del local 120 (sector -pasillo Almacenes Sí-), en el Supercentro Calima P.H., en la Carrera 1ª y distinguida con los números 66-49/51/53/55/59/61/63 y 65 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, siendo



DEPARTAMENTO JURÍDICO V°B° Para Firma

los **LINDEROS GENERALES DEL CENTRO COMERCIAL,** los siguientes; **NORTE:** con la calle 70 Norte, actual Autopista Sur Oriental entre los puntos H-R en longitud de 233.88 metros; **SUR:** En línea quebrada en parte con la Calle 66, entre los puntos C-E en longitud de 143.56 metros y en parte con predio que es o fue de Aurelio y Semmy Grimberg entre los puntos D-C en longitud de 161.35 metros; **ORIENTE:** En línea quebrada en parte con la Carrera 1ª Norte entre los puntos R-C en longitud total de 202.52 metros y en parte con la Carrera 2ª Norte, entre los puntos D-E en longitud de 49.28 metros y **OCCIDENTE:** Con la Carrera 4ª Norte entre los puntos G-H en longitud de 213.38 metros. **LINDEROS PARTICULARES**: **NORTE, SUR, ORIENTE** y **OCCIDENTE** con predios de LA ARRENDADORA, por encontrarse el área común arrendada dentro del Supercentro Calima P.H. **PARAGRAFO.** Para fines judiciales o extrajudiciales, LA ARRENDADORA se reserva el derecho de aclarar o precisar los linderos generales y especiales del área común arrendada. Este derecho podrá ejercitarlo en la demanda en caso de proceso judicial o administrativo. **SEGUNDA. DURACION:** El término de duración de este contrato será el de **UN (01) AÑO**, que comenzará a contarse a partir del día **PRIMERO (01) DE JULIO DE 2012**, hasta el día **TREINTA (30) DE JUNIO DE 2013**, fecha en la cual LA ARRENDATARIA deberá entregar el área común arrendada a LA ARRENDADORA o a su orden, conforme a lo estipulado en este documento. **PARAGRAFO.** El contrato se entenderá prorrogado automáticamente por periodos sucesivos de un (1) año si ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado por lo menos con un (1) mes de antelación a la fecha de vencimiento. **TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El canon o renta de arrendamiento mensual se fija en la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($1,500,000.00)**, que LA ARRENDATARIA pagará por anticipado a LA ARRENDADORA, o a su orden, dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada uno de los períodos mensuales en sus oficinas de la ciudad de Cali, ubicadas en la Cra. 1 No. 66-49/51/53/55/59/61/63/65, Piso 4º Departamento de Cartera. **PARAGRAFO 1º.** LA ARRENDATARIA prestará garantía con una póliza de arrendamiento que asegure el pago de todas y cada una de sus obligaciones. LA ARRENDADORA podrá tomar y pagar el valor de dicha póliza con el correspondiente reembolso de la prima por parte de LA ARRENDATARIA, al momento de entrar en vigencia el presente contrato, durante sus modificaciones, renovaciones y prórrogas si las hubiere. **PARAGRAFO 2º**. En el evento que se produzca la prórroga del contrato, el reajuste del canon será acordado entre las partes, pero el mismo no podrá ser inferior al índice de precios al consumidor acumulado al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior y certificado por el **DANE,** más cuatro puntos porcentuales (4%). **PARAGRAFO 3º**. El incumplimiento de LA ARRENDATARIA para sufragar el canon o renta mensual o el valor de los usos conexos convenidos, será causal de incumplimiento y terminación unilateral del contrato de pleno derecho. **PARAGRAFO 4º.** LA ARRENDATARIA autoriza expresamente a LA ARRENDADORA con la sola firma del presente contrato para realizar en cualquier momento cruce de cuentas entre el valor de la obligación por concepto de arrendamiento a cargo de LA ARRENDATARIA con el valor de obligaciones de cualquier concepto a favor de LA ARRENDATARIA, y que le adeude LA ARRENDADORA o ALMACENES LA 14 S.A. El saldo que resulte de dicho cruce a favor de una de las partes será cancelado por la otra parte mediante cheque, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el inciso inicial de esta cláusula. **PARAGRAFO 5º. IVA.** Supercentro Calima P.H. ha sido declarado por la DIAN como no responsable del IVA respecto de la actividad de explotación de áreas comunes, conforme lo estipulado por la Ley 675/01 y el DR 1060/09. No obstante lo anterior, en el

caso de que la DIAN o cualquier otra entidad afín y competente de manera anterior y durante la vigencia de este contrato decrete la causación del IVA por la explotación del área común objeto de este contrato, automáticamente LA ARRENDATARIA asumirá la obligación contractual de liquidar y pagar dicho impuesto en el porcentaje respectivo, obligación que atenderá y cumplirá conjuntamente con la obligación del pago del precio, dentro del término y condiciones estipulados en esta misma Cláusula Tercera. En igual forma las partes ARRENDADORA y ARRENDATARIA dejan establecido que la renuencia de la ARRENDATARIA para reconocer, liquidar y pagar el valor del IVA sobre el precio del arrendamiento en el porcentaje que corresponda será causal automática de terminación unilateral de este contrato, la cual solo requerirá para su demostración la invocación del incumplimiento por parte de LA ARRENDADORA. **CUARTA. CUOTA DE MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES**: La cuota de mantenimiento de zonas comunes del área común objeto de este contrato, estará a cargo de LA ARRENDATARIA y se fija inicial y temporalmente en el equivalente al 16% del canon de arrendamiento vigente al momento del pago. Esta cuota la pagará LA ARRENDATARIA al Supercentro Calima P.H. dentro del mismo plazo previsto para el pago del canon de arrendamiento. **PARAGRAFO.** No obstante lo indicado anteriormente, durante la ejecución del presente contrato LA ARRENDADORA podrá, previa notificación escrita dirigida a LA ARRENDATARIA con antelación no inferior a 30 días calendario, Incorporar al valor del canon de arrendamiento mensual la cuota de mantenimiento de que trata esta cláusula. **QUINTA. INTERESES POR MORA:** En caso de mora, LA ARRENDATARIA, pagará a LA ARRENDADORA un interés mensual equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera sobre el valor de los arrendamientos vencidos o de cualquier suma que por cualquier concepto resulte a deber a LA ARRENDADORA, desde la fecha de su exigibilidad hasta el día del pago, sin que el pago de dichos intereses implique exoneración o purga de la mora. **SEXTA. DESTINACION DEL ÁREA COMÚN:** LA ARRENDATARIA se obliga a destinar el área común arrendada únicamente para **LA INSTALACIÓN DE UNA (1) CABINA DE SERVICIO PARA LA VENTA DE CHANCE Y LOTERIAS DEBIDAMENTE AUTORIZADAS POR LA LEY**, pudiendo colocar dentro de él, para la consecución de su fin comercial, el equipo, los muebles, enseres y demás elementos acordes con la categoría de lo arrendado, todo de común acuerdo con LA ARRENDADORA y a su entera satisfacción y sin que esto implique reconocimiento de mejoras. **SÉPTIMA. DERECHOS ESPECIALES DE LA ARRENDADORA:** Queda expresamente pactado que LA ARRENDADORA podrá en cualquier momento, modificar a LA ARRENDATARIA la ubicación de la pertinente área común sin que de esta actuación se derive ningún derecho para solicitar y exigir de LA ARRENDADORA el reconocimiento y pago de indemnización alguna. Las modificaciones podrán hacerse aún sin el consentimiento de LA ARRENDATARIA, ya que SUPERCENTRO CALIMA P.H. continuamente tiene que modificar la presentación y distribución de sus instalaciones de atención al público. **OCTAVA. REPARACIONES LOCATIVAS:** Son de cargo de LA ARRENDATARIA las reparaciones locativas de que tratan los artículos 1.998. 1999, 2029 y 2030 del Código Civil y las relativas a las obstrucciones de las cañerías locales, daños de pisos, muros y cielos rasos, reposición de vidrios rotos, conservación y reposición de cerraduras y llaves de las puertas que existieren o llegaren a existir, arreglo de grifos o salidas de acueducto, daños de instalaciones sanitarias y eléctricas, tapada de goteras, etc., y el arreglo de los daños que sobrevengan por su descuido o culpa en hacer esas reparaciones, o por deficiencia de estas. Además, será responsable por los daños



DEPARTAMENTO JURIDICO NoBo Para Firma

ocasionados al predio, ya sea directamente o por medio de sus parientes, dependientes o por su clientela, así como por las pérdidas de los accesorios que se le entreguen o se le llegaren a entregar y que aparezcan en escrito separado o inventario firmado por las partes. LA ARRENDATARIA declara que ha recibido el área común materia de este contrato en perfecto estado de servicio y en el mismo estado lo devolverá a la expiración del arrendamiento o cuando este haya de cesar por cualesquiera de las causales aquí previstas, salvo el deterioro ocasionado por el uso legítimo. **NOVENA. SERVICIOS PUBLICOS:** El pago de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono, gas, internet y recolección de basuras, serán de cargo de LA ARRENDATARIA hasta la fecha de restitución del área común a LA ARRENDADORA. Si dejare de pagar esos servicios y tuviere que cubrirlos LA ARRENDADORA, aquel quedará obligado a reembolsar a éste las sumas correspondientes y, llegado el caso de acción judicial o administrativa, aquel acepta, desde ahora, que será título ejecutivo el presente contrato, acompañado de los recibos de pago de estos servicios, de uno o más de los meses durante los cuales ocuparon el área común, pues dichos recibos se consideran parte integrante de este contrato. En caso de que todos estos servicios o parte de ellos se le llegaren a suministrar compartidos por LA ARRENDADORA o con cualquiera otra persona o entidad, pagará a prorrata de lo gastado y será responsable de los sobre costos acaecidos por su culpa, como intereses causados por retardo en los pagos, multas por concepto de los cheques devueltos e intereses, costos correspondientes a reposiciones de servicios clausurados, y en fin, todo valor directo o indirecto, simple o agregado que se cobra por todos los eventos mencionados por la prestación de estos servicios, ya se presten directamente o compartidos, como se dejó dicho. LA ARRENDATARIA, además, responderá, exclusivamente, ante las empresas prestadoras de servicios públicos, por cualquier violación de sus reglamentos y LA ARRENDADORA no asumirá responsabilidades por este concepto, ni por la insuficiencia de estos servicios. **PARAGRAFO 1º.** LINEAS TELEFONICAS DE PROPIEDAD DE LA ARRENDATARIA: Queda prohibido a la parte ARRENDATARIA la instalación en el área común arrendada, de líneas telefónicas que sean de su propiedad. **PARAGRAFO 2º.** El consumo mínimo de energía establecido por LA ARRENDADORA, del equipo que funcione en el área común arrendada, será asumido directamente por LA ARRENDADORA. **DECIMA. OBLIGACIONES CON EL CENTRO COMERCIAL:** LA ARRENDATARIA queda expresamente obligada a velar por la conservación del área común arrendada, por su enlucimiento, por su buena presentación, por su iluminación, así como por su aseo. LA ARRENDATARIA será responsable de los perjuicios producto del incumplimiento de sus obligaciones al tenor de los artículos 1.997, 2.029 y 2.030 y concordantes del Código Civil, cuando sobrevenga grave deterioro al área común atribuible a su culpa o abandono, sin que interese si se produjo, directamente, por sus dependientes o su clientela. **DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA CON EL SECTOR OFICIAL:** Será de cuenta y a cargo de LA ARRENDATARIA el cumplimiento de las obligaciones legales, fiscales y tributarias que la ley le impone. En consecuencia, serán de su cargo y estarán a su nombre las licencias de funcionamiento, si a ellas hubiere lugar, las de los productos, mercancía o servicios que expenda o preste en su establecimiento de comercio, los carnés de sanidad de sus trabajadores, a la vez que estarán obligados a afiliarlos a una Entidad Promotora de Salud (E.P.S.), a una Administradora de Riesgos Profesionales (A.R.P.) y a una Administradora de Fondo de Pensiones (A.F.P.) que corresponda, y a mantenerlos debidamente uniformados si fuere el caso, de manera que el desarrollo de su actividad comercial en el

área común arrendada armonice con la importancia, la categoría y la estética del Centro Comercial dentro del cual se encuentra ubicada. **PARÁGRAFO 1º**. LA ARRENDATARIA se obliga a respetar las normas sobre propiedad industrial o derechos sobre las marcas, patentes y productos; sobre cumplimiento de disposiciones aduaneras y cambiarias. Evitará la competencia desleal y respetará las normas que protegen los derechos de autor. **PARAGRAFO 2º.** Igualmente, LA ARRENDATARIA, se obliga a cumplir con todas las disposiciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio o los organismos competentes, en materias de calidad e idoneidad, garantías, propaganda y publicidad, unidad de medida, vueltas, quejas y reclamos y demás normas sobre protección al consumidor y promoción de la competencia. El incumplimiento de dichas disposiciones será causal suficiente para dar por terminado el presente contrato de pleno derecho y sin requerimiento alguno. **PARAGRAFO 3º**. LA ARRENDATARIA declara que actualmente y durante la ejecución del presente contrato cumplen y cumplirán con los requisitos establecidos en el artículo 2 de la Ley 232 de 1.995 y demás normas vigentes que la deroguen, modifiquen o adicionen, relacionadas con el funcionamiento de establecimientos comerciales. **PARAGRAFO 4º.** Las operaciones comerciales que realice LA ARRENDATARIA para el cumplimiento y objeto del presente contrato, constituyen una empresa totalmente autónoma e independiente de propiedad de éstos, y por tal razón todas las obligaciones que de ellas se deriven son de su exclusiva responsabilidad. **PARAGRAFO 5º.** LA ARRENDATARIA será la única responsable de obtener de las autoridades administrativas competentes las licencias o permisos que le sean exigibles y pertinentes para cometer el desarrollo de la particular actividad, tales como pero sin limitarlos; los siguientes que tienen carácter enunciativo: Registro del Establecimiento de Comercio ante la Cámara de Comercio, Concepto Sanitario de Salud Pública, Uso del Suelo, Certificado de Bomberos, Certificado de Control de Plagas, Certificado de pago de derechos de autor, Copia del Rut, Licencia Ambiental, Licencia de Construcción, Registro de Avisos, Concepto de Ruidos, Emisiones Atmosféricas, etc. **DECIMA SEGUNDA. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR:** LA ARRENDATARIA que requiera del ingreso de equipos de cómputo al punto de venta donde deba de tener instalado tanto software operativo como software aplicativo, debe tener su correspondiente licencia debidamente y legalmente adquirida y por su uso en instalaciones de LA ARRENDADORA es de su exclusiva y única responsabilidad. El incumplimiento de esta obligación será causal para la terminación del contrato de pleno derecho. **PARAGRAFO**: LA ARRENDADORA podrá exigir la certificación sobre la legalidad del software. **DECIMA TERCERA. PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR:** LA ARRENDATARIA se compromete a responder por el estricto cumplimiento de las normas de protección al consumidor, conforme la Ley 1480 de 2011 y demás normas vigentes que la modifiquen, adicionen o deroguen. Su incumplimiento dará lugar a la terminación unilateral sin requerimiento de ningún tipo. **DECIMA CUARTA. PROHIBICIONES:** LA ARRENDATARIA no podrá: **a).** Utilizar ni los nombres ni las enseñas de LA ARRENDADORA. **b)**. Subarrendar total o parcialmente el área común arrendada. **c)**. Explotarla con concesiones, consignaciones o cualesquiera otras formas comerciales o que impliquen la presencia en dicha área común de personal laboral distinto del dependiente directamente de LA ARRENDATARIA. **d)**. Permitir juegos, loterías, venta de chance, boleterías, etc., como actividades distintas de la explotación del área común aquí comprometida y que por el hecho de ser distintas a aquellas, las partes aceptan expresamente y desde ahora que lesionan los derechos de LA ARRENDADORA y que



DEPARTAMENTO JURÍDICO VoBo Para Firma

incurre por este hecho en causal de terminación de este contrato. **e)**. Ceder este contrato con las excepciones legales. **f)**. Realizar actos o ejecutar hechos que en alguna forma perjudiquen el crédito moral de LA ARRENDADORA o material del área común, perturben la tranquilidad de los colindantes o vecinos del área común arrendada. **g)**. Destinar el área común para fines distintos de los señalados en la Cláusula Quinta, o para objetos ilícitos de conformidad con el artículo 2.031 del Código Civil. **h)**. Almacenar sustancias, líquidos inflamables o cualesquiera otras sustancias peligrosas o ilegales que pongan en peligro la salud de las personas o en peligro de incendio o conflagración el área común. **i)**. Ejecutar obras o construcciones que varíen la estructura o pongan en peligro la estabilidad o solidez del edificio. **PARAGRAFO 1°**. LA ARRENDATARIA renuncia expresamente al derecho de retención del área común derivado de mejoras, adiciones o reparaciones realizadas por él. **PARAGRAFO 2°**. El hecho de hacer mejoras o adiciones será motivo suficiente para que LA ARRENDADORA de por terminado unilateralmente, DE PLENO DERECHO, el contrato y exija la restitución del área común. **DECIMA QUINTA. SEGUROS DE OPERACIÓN:** LA ARRENDATARIA contratará los seguros de Todo Riesgo y Responsabilidad Civil Extracontractual, que le permitan operar su negocio a fin de que exista seguridad tanto para las personas como para los bienes, por todo concepto. **PARAGRAFO 1°.** Las partes entienden que la contratación de seguros no exime al asegurado de responsabilidades cuyos valores de los siniestros no sean cubiertos por cualquier causa por la compañía de seguros. **PARAGRAFO 2°.** LA ARRENDADORA no podrá ser responsabilizada por el valor de los daños o perjuicios que sufran los bienes o terceros de LA ARRENDATARIA, como consecuencia pero no limitados a incendio, inundación, terremoto, terrorismo, asonada, hurto, lucro cesante, responsabilidad civil, etc., y en general, por acontecimientos que perjudiquen el patrimonio contenido en el área común arrendada, terceros afectados y mejoras locativas efectuadas al área común. Para tal efecto, LA ARRENDATARIA se obliga a constituir las pólizas de Responsabilidad Civil Extracontractual y de Todo Riesgo, que cubran todos los siniestros y acontecimientos antes mencionados. **DECIMA SEXTA. VISITAS:** LA ARRENDADORA directamente o por medio de sus dependientes podrá visitar el área común materia del arrendamiento cuando lo estime conveniente, a efecto de comprobar si LA ARRENDATARIA hace uso debido del área común y emplean en la conservación de este el cuidado debido conforme a la ley y a las cláusulas de este contrato. Así mismo, durante el último mes de arrendamiento, de la renovación o de la prórroga vigente, permitirán que el área común sea visitada por aspirantes a ser nuevos arrendatarios o propietarios. **DECIMA SÉPTIMA. REMODELACIONES:** LA ARRENDATARIA declara conocer y acepta los planos de remodelación y división del edificio, las adiciones o reformas que posteriormente le introduzca LA ARRENDADORA a causa de la remodelación o adición de los demás niveles o la construcción de pisos adicionales o de otros edificios vecinos. Igualmente acepta las servidumbres de acueducto y energía que le corresponda soportar al área común arrendada dentro de la red de distribución del edificio. **DECIMA OCTAVA. ABANDONO DEL ÁREA COMÚN:** Al suscribir este contrato LA ARRENDATARIA faculta expresamente a LA ARRENDADORA para penetrar en el área común y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, siempre que por cualquier circunstancia permanezca abandonada o deshabitada por el término mínimo de dos (2) meses y sin que los cánones de arrendamiento hayan sido cancelados. Los bienes encontrados serán inventariados y guardados por LA ARRENDADORA, mientras acciona judicialmente y ejercita el derecho de retención sobre tales bienes y/o en depósito por

cuenta de LA ARRENDATARIA. Para el efecto LA ARRENDADORA levantará acta de todo lo ocurrido con la firma de los testigos. **DECIMA NOVENA. DERECHO DE RETENCION:** Se establece en favor de LA ARRENDADORA para garantizarle el pago de la renta por parte de LA ARRENDATARIA, por los perjuicios que este pudiere llegar a ocasionarle por su incumplimiento o violación de cualesquiera de las cláusulas de este contrato, de los intereses aquí pactados y el valor de la multa aquí aceptada, el derecho de retención consagrado en el artículo 2.000 del Código Civil, así mismo, por las sumas debidas por servicios. **VIGESIMA. CESION DEL CONTRATO:** LA ARRENDATARIA acepta desde ahora e incondicionalmente toda transferencia o cesión que LA ARRENDADORA haga de este contrato, en todo o en parte, a favor de terceros, sustituyéndose así el cesionario en todos los derechos y obligaciones consignados en este documento. LA ARRENDADORA no tendrá ninguna responsabilidad si por la venta del área común materia de este arrendamiento el presente contrato se da por terminado. **VIGESIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL:** La violación de cualquiera de las cláusulas de este contrato por parte de LA ARRENDATARIA causará una indemnización por el equivalente a dos (2) cánones mensuales de arrendamiento al valor que este tenga en el momento del incumplimiento. La iniciación de las acciones judiciales de restitución o de cobro de las sumas a cargo de LA ARRENDATARIA, hará a este responsable de la suma establecida, a título de pena, en esta cláusula, sin perjuicio de deber pagar todos los valores adeudados y de agotar las obligaciones de hacer que este contrato contenga. **VIGESIMA SEGUNDA. PRIMA COMERCIAL.** En este contrato no se estipula ningún tipo de prima comercial para LA ARRENDATARIA, ni se permitirá su cobro en caso de cesión autorizada por LA ARRENDADORA del contrato a un tercero. **VIGESIMA TERCERA. TERMINACION AUTOMATICA DEL CONTRATO:** El hecho de no pagar LA ARRENDATARIA el precio del arriendo de un mes cualquiera, en la fecha indicada en la Cláusula Tercera de este contrato, o la violación total o parcial o el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones que la ley o este contrato le imponen producirá la terminación automática del mismo y dará derecho a LA ARRENDADORA para exigir de LA ARRENDATARIA, la desocupación y entrega del área común, sin necesidad de practicar los desahucios, requerimientos y reconvenciones previstas en los artículos 2.007, 2.008, 2.009, 2.012 y 2.034 del Código Civil, a los cuales renuncia expresamente LA ARRENDATARIA. En todos los casos para ejercitar cualquier acción judicial o administrativa será prueba suficiente del incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA la simple afirmación que haga LA ARRENDADORA del hecho, acto u omisión que constituya el incumplimiento o la violación del contrato, así como para la oposición, por parte de LA ARRENDATARIA, solamente será procedente mediante la consignación de los cánones debidos y de la presentación de los recibos de pago de todos los servicios públicos correspondientes al mes alegado. **PARAGRAFO:** Cualquier cesión o venta del establecimiento de comercio que allí funcione no incluye el contrato de arrendamiento pues no hace parte de él. La parte arrendadora podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento en caso de venta del establecimiento de comercio sin su aceptación expresa y por escrito. **VIGESIMA CUARTA. CLAUSULA ESPECIAL:** Constituyen prácticas que atentan contra el buen nombre y funcionamiento del Centro Comercial, el que LA ARRENDATARIA, incurra en lo siguiente: **a).** Toda conducta engañosa para con el público en cuanto a la calidad de los artículos, productos, precio y propiedades en general. **b).** El incumplimiento de promociones, descuentos, rebajas o de cualquier oferta realizada al público. **c).** El desarrollo de campañas publicitarias que



DEPARTAMENTO JURIDICO V°B° Para Firma

demeriten la calidad de los productos o servicios de los restantes comerciantes o que afecten su imagen comercial. **d).** La deficiente atención al público. **e).** La deficiente exhibición de las mercancías y/o productos. **f).** Cualquier acto o conducta que vaya en contra de la sana convivencia pacífica. **g).** En general cualquier acto o conducta que vaya contra las normas de protección y defensa del consumidor y/o la libre competencia comercial. **PARAGRAFO**. LA ARRENDADORA dará por terminado unilateralmente el contrato de pleno derecho, en el evento en que LA ARRENDATARIA realice una, varias o todas las prácticas relacionadas en la presente cláusula. **VIGESIMA QUINTA. VALOR DE ACCIONES LEGALES:** Si el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones de LA ARRENDATARIA diere lugar a actuación gubernativa o a acciones judiciales, éste se compromete a pagar a LA ARRENDADORA a título de pena, el valor de un canon mensual de arrendamiento por cada una de tales acciones sin menoscabo de las rentas pendientes, de los intereses por mora, de los gastos e indemnización de perjuicios, de las costas de tales acciones, incluidos los honorarios de abogado que intervenga en la gestión, en nombre de LA ARRENDADORA, y de lo instituido en la Cláusula Penal, todo lo cual podrá demandarlo simultáneamente y de inmediato LA ARRENDADORA, por la vía ejecutiva si fuere del caso y a ello se somete LA ARRENDATARIA. **VIGESIMA SEXTA. AUTORIZACION PARA AVERIGUAR BANCOS DE DATOS:** LA ARRENDATARIA autoriza expresamente a LA ARRENDADORA y al eventual cesionario de este contrato, para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive y así como trasladarle esta facultad a la central de riesgo en la que se encuentre afiliada LA ARRENDADORA, para que opere y administre la información, en los términos que autoriza la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. **VIGESIMA SÉPTIMA. OBLIGACION GENERAL DE CUMPLIMIENTO DE LOS REGLAMENTOS:** Durante la vigencia de este contrato LA ARRENDATARIA reconoce, acepta y se obliga a cumplir en todo con el reglamento y procedimientos de SUPERCENTRO CALIMA P.H. en cuanto a horarios, disciplina, publicidad; vigilancia y aseo. **VIGESIMA OCTAVA. NORMATIVIDAD INCLUIDA:** En este contrato de arrendamiento se entienden incorporados todos los elementos de la naturaleza del arriendo, en cuanto no hayan sido derogados o modificados por las estipulaciones expresas que aquí se han consignado. **VIGESIMA NOVENA. ORIGEN DE INGRESOS:** LA ARRENDATARIA declara bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder a LA ARRENDADORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **TRIGESIMA. ANEXOS:** Forman parte de este contrato: Los certificados de Cámara de Comercio de las partes, los documentos de referencia de LA ARRENDATARIA, así como la Escritura Pública contentiva de linderos generales y especiales del área común arrendada, el plano de ubicación, autorizaciones para consulta y reporte en bases de datos, comunicaciones y circulares que se originen en ejecución de este contrato. **TRIGESIMA PRIMERA. INTEGRALIDAD:** El presente contrato constituye el documento único y definitivo existente entre LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA para regular las relaciones jurídicas que se deriven de los servicios objeto del mismo y por tanto, se da por terminado y deja sin efectos cualquier contrato verbal o escrito celebrado

con anterioridad entre las partes sobre el mismo objeto y servicio. **TRIGESIMA SEGUNDA. INDEMNIDAD:** LA ARRENDATARIA, mantendrá a LA ARRENDADORA indemne de cualquier reclamación, demandas y acciones legales, provenientes de terceros, que tenga como causas las actividades comerciales de LA ARRENDATARIA en el área común entregada en arrendamiento. **TRIGESIMA TERCERA. NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales, cualquier solicitud, requerimiento o manifestación que surja entre las partes, durante la ejecución del presente contrato, se deberá notificar en las siguientes direcciones: **LA ARRENDADORA;** Carrera 1ª No. 66-49 – Oficinas de Administración (recepción de documentos) de Supercentro Calima P.H. Cali – Valle del Cauca, email adriana.cardona@calimacc.com, teléfono (032) 488 14 14. **LA ARRENDATARIA Y EL SEÑOR JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ;** CL. 13 NRO. 4 – 25 PLAZOLETA EDIF. CARVAJAL, infogane@gane.com.co, teléfono (032) 682 34 34. **TRIGESIMA CUARTA. IMPUESTOS:** El impuesto de timbre que causare este contrato en el término inicial o en las prórrogas, se pagará por partes iguales por los contratantes. Para constancia se firma en Santiago de Cali, hoy primero (1) de Julio de 2012, por quienes en este contrato han intervenido, haciendo autenticar las firmas en una notaría de la ciudad. ----------

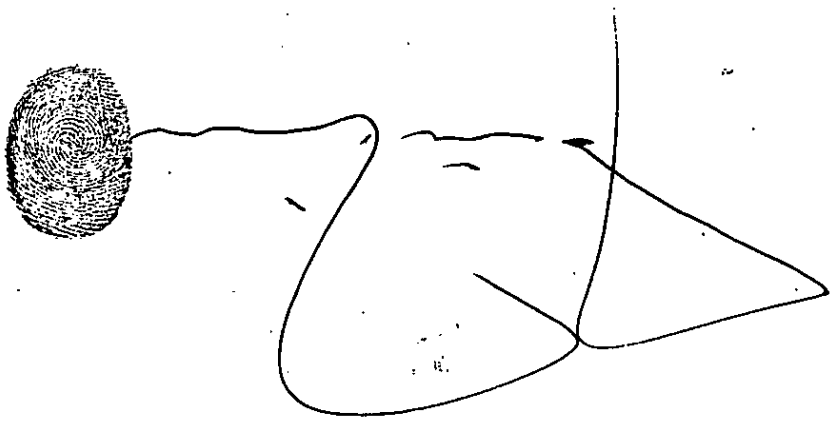
LA ARRENDADORA,

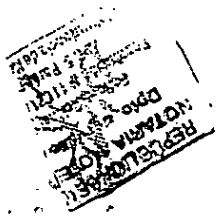
ADRIANA MARIA CARDONA MONTOYA
C.C. 31.907.523 de Cali
**SUPERCENTRO CALIMA P.H.**

LA ARRENDATARIA,

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331 DE BOGOTA
Firma en nombre propio y en representación legal de
**REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIO S.A**

DEPARTAMENTO JURÍDICO
NoBo
Para Firma





# República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales

Ba000394649

**NOTARIA NOVENA DE CALI**
notariacali9@yahoo.com.mx

**DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN**

**MAGALY RESTREPO RIVERA**
**NOTARIA NOVENA (E) DE CALI** A2

Ante la Notaria Novena (9) del Circulo de Cali,
Compareció:

**RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO**

quien exhibió: **C.C. 79660331** de BOGOTA

y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie es de su puño y letra y la misma que usa en todos sus actos Públicos y Privados.

CALI **27/10/2012** a las ***11:30:45 a.m.***

b44dvve3bed3de3

Magaly Restrepo Rivera

NOTARIA NOVENA DE CALI

2150/95 y Decreto 1406/99.

Correcto lo anterior firmando.

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 9
CIRCULO DE CALI
Myriam Patricia Barona Muñoz

07-09-2012 10034H0402RR0BaR

Cadena s.a. Nit. 890930534-0

Papel de seguridad para uso exclusivo en trámite de diligencias notariales

326-09/2012

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA COMÚN UBICADA EN EL SUPERCENTRO CALIMA P.H.

| | |
|---|---|
| **ARRENDADORA** | **: SUPERCENTRO CALIMA P.H.** |
| **NIT** | **: No. 805.002.834-5** |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | **: ADRIANA MARIA CARDONA MONTOYA** |
| **CEDULA DE CIUDADANIA** | **: No. 31.907.523 DE CALI.** |
| **ARRENDATARIA** | **: REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.** |
| **NIT** | **: No. 805.009.514-5** |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | **: JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ** |
| **CEDULA DE CIUDADANIA** | **: No. 79.660.331 DE BOGOTA D.C.** |
| **FECHA DE INICIACION** | **: 01 DE JULIO DE 2012.** |
| **FECHA DE TERMINACION** | **: 30 DE JUNIO DE 2013.** |
| **FECHA DE INCREMENTO** | **: 01 DE JULIO DE 2013.** |

Entre los suscritos, **ADRIANA MARÍA CARDONA MONTOYA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.907.523 de Cali, quien obra en su calidad de Administrador Principal y por tanto en nombre y representación legal de la entidad sin ánimo de lucro denominada **SUPERCENTRO CALIMA P.H.** identificada con **NIT. 805.002.834-5**, constituida mediante Escritura Pública No. 13.288 del Treinta (30) de Diciembre de 1.991 de la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de la ciudad de Santiago de Cali, registrada mediante resolución No. DACFM-3854 del 29 de Diciembre de 1.995, por la Subdirección de Control de la Vivienda del Departamento Administrativo de Control Físico Municipal, entidad con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, quien en el texto del presente contrato se denominará **LA ARRENDADORA**, y el señor **JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ,** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en nombre propio y en representación legal de la sociedad **REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.**, constituida por medio de la escritura pública No. 4.987 del 31 de Diciembre de 1.997, de la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 21 de Enero de 1.998, bajo el número 369 del libro IX, quienes en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominarán la parte **ARRENDATARIA**, hemos celebrado un contrato de arrendamiento que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA**. **OBJETO:** LA ARRENDADORA entrega, en perfecto estado de servicio, funcionamiento, seguridad y sanidad, la tenencia de un (1) área común de 1.44 metros cuadrados, a entera satisfacción de LA ARRENDATARIA, para el uso y goce con un establecimiento de comercio. LA ARRENDADORA no reconoce ningún tipo de mejora o adecuación que se realice en el área común arrendada. El área común entregada en arrendamiento se encuentra ubicada al frente del local 120 (sector -pasillo Almacenes Sí-), en el Supercentro Calima P.H., en la Carrera 1ª y distinguida con los números 66-49/51/53/55/59/61/63 y 65 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, siendo



DEPARTAMENTO JURIDICO V°B° Para Firma

los **LINDEROS GENERALES DEL CENTRO COMERCIAL,** los siguientes; **NORTE:** con la calle 70 Norte, actual Autopista Sur Oriental entre los puntos H-R en longitud de 233.88 metros; **SUR:** En línea quebrada en parte con la Calle 66, entre los puntos C-E en longitud de 143.56 metros y en parte con predio que es o fue de Aurelio y Semmy Grimberg entre los puntos D-C en longitud de 161.35 metros; **ORIENTE:** En línea quebrada en parte con la Carrera 1ª Norte entre los puntos R-C en longitud total de 202.52 metros y en parte con la Carrera 2ª Norte, entre los puntos D-E en longitud de 49.28 metros y **OCCIDENTE:** Con la Carrera 4ª Norte entre los puntos G-H en longitud de 213.38 metros. **LINDEROS PARTICULARES**: **NORTE**, **SUR**, **ORIENTE** y **OCCIDENTE** con predios de LA ARRENDADORA, por encontrarse el área común arrendada dentro del Supercentro Calima P.H. **PARAGRAFO.** Para fines judiciales o extrajudiciales, LA ARRENDADORA se reserva el derecho de aclarar o precisar los linderos generales y especiales del área común arrendada. Este derecho podrá ejercitarlo en la demanda en caso de proceso judicial o administrativo. **SEGUNDA. DURACION:** El término de duración de este contrato será el de **UN (01) AÑO**, que comenzará a contarse a partir del día **PRIMERO (01) DE JULIO DE 2012**, hasta el día **TREINTA (30) DE JUNIO DE 2013**, fecha en la cual LA ARRENDATARIA deberá entregar el área común arrendada a LA ARRENDADORA o a su orden, conforme a lo estipulado en este documento. **PARAGRAFO.** El contrato se entenderá prorrogado automáticamente por periodos sucesivos de un (1) año si ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado por lo menos con un (1) mes de antelación a la fecha de vencimiento. **TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El canon o renta de arrendamiento mensual se fija en la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($1,500,000.00)**, que LA ARRENDATARIA pagará por anticipado a LA ARRENDADORA, o a su orden, dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada uno de los períodos mensuales en sus oficinas de la ciudad de Cali, ubicadas en la Cra. 1 No. 66-49/51/53/55/59/61/63/65, Piso 4º Departamento de Cartera. **PARAGRAFO 1°.** LA ARRENDATARIA prestará garantía con una póliza de arrendamiento que asegure el pago de todas y cada una de sus obligaciones. LA ARRENDADORA podrá tomar y pagar el valor de dicha póliza con el correspondiente reembolso de la prima por parte de LA ARRENDATARIA, al momento de entrar en vigencia el presente contrato, durante sus modificaciones, renovaciones y prórrogas si las hubiere. **PARAGRAFO 2º.** En el evento que se produzca la prórroga del contrato, el reajuste del canon será acordado entre las partes, pero el mismo no podrá ser inferior al índice de precios al consumidor acumulado al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior y certificado por el **DANE,** más cuatro puntos porcentuales (4%). **PARAGRAFO 3º**. El incumplimiento de LA ARRENDATARIA para sufragar el canon o renta mensual o el valor de los usos conexos convenidos, será causal de incumplimiento y terminación unilateral del contrato de pleno derecho. **PARAGRAFO 4º.** LA ARRENDATARIA autoriza expresamente a LA ARRENDADORA con la sola firma del presente contrato para realizar en cualquier momento cruce de cuentas entre el valor de la obligación por concepto de arrendamiento a cargo de LA ARRENDATARIA con el valor de obligaciones de cualquier concepto a favor de LA ARRENDATARIA, y que le adeude LA ARRENDADORA o ALMACENES LA 14 S.A. El saldo que resulte de dicho cruce a favor de una de las partes será cancelado por la otra parte mediante cheque, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el inciso inicial de esta cláusula. **PARAGRAFO 5º. IVA.** Supercentro Calima P.H. ha sido declarado por la DIAN como no responsable del IVA respecto de la actividad de explotación de áreas comunes, conforme lo estipulado por la Ley 675/01 y el DR 1060/09. No obstante lo anterior, en el

caso de que la DIAN o cualquier otra entidad afín y competente de manera posterior y durante la vigencia de este contrato decrete la causación del IVA por la explotación del área común objeto de este contrato, automáticamente LA ARRENDATARIA asumirá la obligación contractual de liquidar y pagar dicho impuesto en el porcentaje respectivo, obligación que atenderá y cumplirá conjuntamente con la obligación del pago del precio, dentro del término y condiciones estipulados en esta misma Cláusula Tercera. En igual forma las partes ARRENDADORA y ARRENDATARIA dejan establecido que la renuencia de la ARRENDATARIA para reconocer, liquidar y pagar el valor del IVA sobre el precio del arrendamiento en el porcentaje que corresponda será causal automática de terminación unilateral de este contrato, la cual solo requerirá para su demostración la invocación del incumplimiento por parte de LA ARRENDADORA. **CUARTA. CUOTA DE MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES**: La cuota de mantenimiento de zonas comunes del área común objeto de este contrato, estará a cargo de LA ARRENDATARIA y se fija inicial y temporalmente en el equivalente al 16% del canon de arrendamiento vigente al momento del pago. Esta cuota la pagará LA ARRENDATARIA al Supercentro Calima P.H. dentro del mismo plazo previsto para el pago del canon de arrendamiento. **PARAGRAFO.** No obstante lo indicado anteriormente, durante la ejecución del presente contrato LA ARRENDADORA podrá, previa notificación escrita dirigida a LA ARRENDATARIA con antelación no inferior a 30 días calendario, Incorporar al valor del canon de arrendamiento mensual la cuota de mantenimiento de que trata esta cláusula. **QUINTA. INTERESES POR MORA:** En caso de mora, LA ARRENDATARIA, pagará a LA ARRENDADORA un interés mensual equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera sobre el valor de los arrendamientos vencidos o de cualquier suma que por cualquier concepto resulte a deber a LA ARRENDADORA, desde la fecha de su exigibilidad hasta el día del pago, sin que el pago de dichos intereses implique exoneración o purga de la mora. **SEXTA. DESTINACION DEL ÁREA COMÚN:** LA ARRENDATARIA se obliga a destinar el área común arrendada únicamente para **LA INSTALACIÓN DE UNA (1) CABINA DE SERVICIO PARA LA VENTA DE CHANCE Y LOTERIAS DEBIDAMENTE AUTORIZADAS POR LA LEY**, pudiendo colocar dentro de él, para la consecución de su fin comercial, el equipo, los muebles, enseres y demás elementos acordes con la categoría de lo arrendado, todo de común acuerdo con LA ARRENDADORA y a su entera satisfacción y sin que esto implique reconocimiento de ejoras. **SÉPTIMA. DERECHOS ESPECIALES DE LA ARRENDADORA:** Queda expresamente pactado que LA ARRENDADORA podrá en cualquier momento, modificar a LA ARRENDATARIA la ubicación de la pertinente área común sin que de esta actuación se derive ningún derecho para solicitar y exigir de LA ARRENDADORA el reconocimiento y pago de indemnización alguna. Las modificaciones podrán hacerse aún sin el consentimiento de LA ARRENDATARIA, ya que SUPERCENTRO CALIMA P.H. continuamente tiene que modificar la presentación y distribución de sus instalaciones de atención al público. **OCTAVA. REPARACIONES LOCATIVAS:** Son de cargo de LA ARRENDATARIA las reparaciones locativas de que tratan los artículos 1.998. 1999, 2029 y 2030 del Código Civil y las relativas a las obstrucciones de las cañerías locales, daños de pisos, muros y cielos rasos, reposición de vidrios rotos, conservación y reposición de cerraduras y llaves de las puertas que existieren o llegaren a existir, arreglo de grifos o salidas de acueducto, daños de instalaciones sanitarias y eléctricas, tapada de goteras, etc., y el arreglo de los daños que sobrevengan por su descuido o culpa en hacer esas reparaciones, o por deficiencia de estas. Además, será responsable por los daños



DEPARTAMENTO JURÍDICO VoBo Para Firma

ocasionados al predio, ya sea directamente o por medio de sus parientes, dependientes o por su clientela, así como por las pérdidas de los accesorios que se le entreguen o se le llegaren a entregar y que aparezcan en escrito separado o inventario firmado por las partes. LA ARRENDATARIA declara que ha recibido el área común materia de este contrato en perfecto estado de servicio y en el mismo estado lo devolverá a la expiración del arrendamiento o cuando este haya de cesar por cualesquiera de las causales aquí previstas, salvo el deterioro ocasionado por el uso legítimo. **NOVENA. SERVICIOS PUBLICOS:** El pago de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono, gas, internet y recolección de basuras, serán de cargo de LA ARRENDATARIA hasta la fecha de restitución del área común a LA ARRENDADORA. Si dejare de pagar esos servicios y tuviere que cubrirlos LA ARRENDADORA, aquel quedará obligado a reembolsar a éste las sumas correspondientes y, llegado el caso de acción judicial o administrativa, aquel acepta, desde ahora, que será título ejecutivo el presente contrato, acompañado de los recibos de pago de estos servicios, de uno o más de los meses durante los cuales ocuparon el área común, pues dichos recibos se consideran parte integrante de este contrato. En caso de que todos estos servicios o parte de ellos se le llegaren a suministrar compartidos por LA ARRENDADORA o con cualquiera otra persona o entidad, pagará a prorrata de lo gastado y será responsable de los sobre costos acaecidos por su culpa, como intereses causados por retardo en los pagos, multas por concepto de los cheques devueltos e intereses, costos correspondientes a reposiciones de servicios clausurados, y en fin, todo valor directo o indirecto, simple o agregado que se cobra por todos los eventos mencionados por la prestación de estos servicios, ya se presten directamente o compartidos, como se dejó dicho. LA ARRENDATARIA, además, responderá, exclusivamente, ante las empresas prestadoras de servicios públicos, por cualquier violación de sus reglamentos y LA ARRENDADORA no asumirá responsabilidades por este concepto, ni por la insuficiencia de estos servicios. **PARAGRAFO 1°.** LINEAS TELEFONICAS DE PROPIEDAD DE LA ARRENDATARIA: Queda prohibido a la parte ARRENDATARIA la instalación en el área común arrendada, de líneas telefónicas que sean de su propiedad. **PARAGRAFO 2°.** El consumo mínimo de energía establecido por LA ARRENDADORA, del equipo que funcione en el área común arrendada, será asumido directamente por LA ARRENDADORA. **DECIMA. OBLIGACIONES CON EL CENTRO COMERCIAL:** LA ARRENDATARIA queda expresamente obligada a velar por la conservación del área común arrendada, por su enlucimiento, por su buena presentación, por su iluminación, así como por su aseo. LA ARRENDATARIA será responsable de los perjuicios producto del incumplimiento de sus obligaciones al tenor de los artículos 1.997, 2.029 y 2.030 y concordantes del Código Civil, cuando sobrevenga grave deterioro al área común atribuible a su culpa o abandono, sin que interese si se produjo, directamente, por sus dependientes o su clientela. **DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA CON EL SECTOR OFICIAL:** Será de cuenta y a cargo de LA ARRENDATARIA el cumplimiento de las obligaciones legales, fiscales y tributarias que la ley le impone. En consecuencia, serán de su cargo y estarán a su nombre las licencias de funcionamiento, si a ellas hubiere lugar, las de los productos, mercancía o servicios que expenda o preste en su establecimiento de comercio, los carnés de sanidad de sus trabajadores, a la vez que estarán obligados a afiliarlos a una Entidad Promotora de Salud (E.P.S.), a una Administradora de Riesgos Profesionales (A.R.P.) y a una Administradora de Fondo de Pensiones (A.F.P.) que corresponda, y a mantenerlos debidamente uniformados si fuere el caso, de manera que el desarrollo de su actividad comercial en el

área común arrendada armonice con la importancia, la categoría y la estética del Centro Comercial dentro del cual se encuentra ubicada. **PARÁGRAFO 1°**. LA ARRENDATARIA se obliga a respetar las normas sobre propiedad industrial o derechos sobre las marcas, patentes y productos; sobre cumplimiento de disposiciones aduaneras y cambiarias. Evitará la competencia desleal y respetará las normas que protegen los derechos de autor. **PARAGRAFO 2°.** Igualmente, LA ARRENDATARIA, se obliga a cumplir con todas las disposiciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio o los organismos competentes, en materias de calidad e idoneidad, garantías, propaganda y publicidad, unidad de medida, vueltas, quejas y reclamos y demás normas sobre protección al consumidor y promoción de la competencia. El incumplimiento de dichas disposiciones será causal suficiente para dar por terminado el presente contrato de pleno derecho y sin requerimiento alguno. **PARAGRAFO 3°**. LA ARRENDATARIA declara que actualmente y durante la ejecución del presente contrato cumplen y cumplirán con los requisitos establecidos en el artículo 2 de la Ley 232 de 1.995 y demás normas vigentes que la deroguen, modifiquen o adicionen, relacionadas con el funcionamiento de establecimientos comerciales. **PARAGRAFO 4°.** Las operaciones comerciales que realice LA ARRENDATARIA para el cumplimiento y objeto del presente contrato, constituyen una empresa totalmente autónoma e independiente de propiedad de éstos, y por tal razón todas las obligaciones que de ellas se deriven son de su exclusiva responsabilidad. **PARAGRAFO 5°.** LA ARRENDATARIA será la única responsable de obtener de las autoridades administrativas competentes las licencias o permisos que le sean exigibles y pertinentes para cometer el desarrollo de la particular actividad, tales como pero sin limitarlos; los siguientes que tienen carácter enunciativo: Registro del Establecimiento de Comercio ante la Cámara de Comercio, Concepto Sanitario de Salud Pública, Uso del Suelo, Certificado de Bomberos, Certificado de Control de Plagas, Certificado de pago de derechos de autor, Copia del Rut, Licencia Ambiental, Licencia de Construcción, Registro de Avisos, Concepto de Ruidos, Emisiones Atmosféricas, etc. **DECIMA SEGUNDA. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR:** LA ARRENDATARIA que requiera del ingreso de equipos de cómputo al punto de venta donde deba de tener instalado tanto software operativo como software aplicativo, debe tener su correspondiente licencia debidamente y legalmente adquirida y por su uso en instalaciones de LA ARRENDADORA es de su exclusiva y única responsabilidad. El incumplimiento de esta obligación será causal para la terminación del contrato de pleno derecho. **PARAGRAFO**: LA ARRENDADORA podrá exigir la certificación sobre la legalidad del software. **DECIMA TERCERA. PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR:** LA ARRENDATARIA se compromete a responder por el estricto cumplimiento de las normas de protección al consumidor, conforme la Ley 1480 de 2011 y demás normas vigentes que la modifiquen, adicionen o deroguen. Su incumplimiento dará lugar a la terminación unilateral sin requerimiento de ningún tipo. **DECIMA CUARTA. PROHIBICIONES:** LA ARRENDATARIA no podrá: **a).** Utilizar ni los nombres ni las enseñas de LA ARRENDADORA. **b).** Subarrendar total o parcialmente el área común arrendada. **c).** Explotarla con concesiones, consignaciones o cualesquiera otras formas comerciales o que impliquen la presencia en dicha área común de personal laboral distinto del dependiente directamente de LA ARRENDATARIA. **d).** Permitir juegos, loterías, venta de chance, boleterías, etc., como actividades distintas de la explotación del área común aquí comprometida y que por el hecho de ser distintas a aquellas, las partes aceptan expresamente y desde ahora que lesionan los derechos de LA ARRENDADORA y que



DEPARTAMENTO JURIDICO VoBo Para Firma

incurre por este hecho en causal de terminación de este contrato. **e)**. Ceder este contrato con las excepciones legales. **f)**. Realizar actos o ejecutar hechos que en alguna forma perjudiquen el crédito moral de LA ARRENDADORA o material del área común, perturben la tranquilidad de los colindantes o vecinos del área común arrendada. **g)**. Destinar el área común para fines distintos de los señalados en la Cláusula Quinta, o para objetos ilícitos de conformidad con el artículo 2.031 del Código Civil. **h)**. Almacenar sustancias, líquidos inflamables o cualesquiera otras sustancias peligrosas o ilegales que pongan en peligro la salud de las personas o en peligro de incendio o conflagración el área común. **i)**. Ejecutar obras o construcciones que varíen la estructura o pongan en peligro la estabilidad o solidez del edificio. **PARAGRAFO 1°**. LA ARRENDATARIA renuncia expresamente al derecho de retención del área común derivado de mejoras, adiciones o reparaciones realizadas por él. **PARAGRAFO 2°**. El hecho de hacer mejoras o adiciones será motivo suficiente para que LA ARRENDADORA de por terminado unilateralmente, DE PLENO DERECHO, el contrato y exija la restitución del área común. **DECIMA QUINTA. SEGUROS DE OPERACIÓN:** LA ARRENDATARIA contratará los seguros de Todo Riesgo y Responsabilidad Civil Extracontractual, que le permitan operar su negocio a fin de que exista seguridad tanto para las personas como para los bienes, por todo concepto. **PARAGRAFO 1°.** Las partes entienden que la contratación de seguros no exime al asegurado de responsabilidades cuyos valores de los siniestros no sean cubiertos por cualquier causa por la compañía de seguros. **PARAGRAFO 2°.** LA ARRENDADORA no podrá ser responsabilizada por el valor de los daños o perjuicios que sufran los bienes o terceros de LA ARRENDATARIA, como consecuencia pero no limitados a incendio, inundación, terremoto, terrorismo, asonada, hurto, lucro cesante, responsabilidad civil, etc., y en general, por acontecimientos que perjudiquen el patrimonio contenido en el área común arrendada, terceros afectados y mejoras locativas efectuadas al área común. Para tal efecto, LA ARRENDATARIA se obliga a constituir las pólizas de Responsabilidad Civil Extracontractual y de Todo Riesgo, que cubran todos los siniestros y acontecimientos antes mencionados. **DECIMA SEXTA. VISITAS:** LA ARRENDADORA directamente o por medio de sus dependientes podrá visitar el área común materia del arrendamiento cuando lo estime conveniente, a efecto de comprobar si LA ARRENDATARIA hace uso debido del área común y emplean en la conservación de este el cuidado debido conforme a la ley y a las cláusulas de este contrato. Así mismo, durante el último mes de arrendamiento, de la renovación o de la prórroga vigente, permitirán que el área común sea visitada por aspirantes a ser nuevos arrendatarios o propietarios. **DECIMA SÉPTIMA. REMODELACIONES:** LA ARRENDATARIA declara conocer y acepta los planos de remodelación y división del edificio, las adiciones o reformas que posteriormente le introduzca LA ARRENDADORA a causa de la remodelación o adición de los demás niveles o la construcción de pisos adicionales o de otros edificios vecinos. Igualmente acepta las servidumbres de acueducto y energía que le corresponda soportar al área común arrendada dentro de la red de distribución del edificio. **DECIMA OCTAVA. ABANDONO DEL ÁREA COMÚN:** Al suscribir este contrato LA ARRENDATARIA faculta expresamente a LA ARRENDADORA para penetrar en el área común y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, siempre que por cualquier circunstancia permanezca abandonada o deshabitada por el término mínimo de dos (2) meses y sin que los cánones de arrendamiento hayan sido cancelados. Los bienes encontrados serán inventariados y guardados por LA ARRENDADORA, mientras acciona judicialmente y ejercita el derecho de retención sobre tales bienes y/o en depósito por

cuenta de LA ARRENDATARIA. Para el efecto LA ARRENDADORA levantará acta de todo lo ocurrido con la firma de los testigos. **DECIMA NOVENA. DERECHO DE RETENCION:** Se establece en favor de LA ARRENDADORA para garantizarle el pago de la renta por parte de LA ARRENDATARIA, por los perjuicios que este pudiere llegar a ocasionarle por su incumplimiento o violación de cualesquiera de las cláusulas de este contrato, de los intereses aquí pactados y el valor de la multa aquí aceptada, el derecho de retención consagrado en el artículo 2.000 del Código Civil, así mismo, por las sumas debidas por servicios. **VIGESIMA. CESION DEL CONTRATO:** LA ARRENDATARIA acepta desde ahora e incondicionalmente toda transferencia o cesión que LA ARRENDADORA haga de este contrato, en todo o en parte, a favor de terceros, sustituyéndose así el cesionario en todos los derechos y obligaciones consignados en este documento. LA ARRENDADORA no tendrá ninguna responsabilidad si por la venta del área común materia de este arrendamiento el presente contrato se da por terminado. **VIGESIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL:** La violación de cualquiera de las cláusulas de este contrato por parte de LA ARRENDATARIA causará una indemnización por el equivalente a dos (2) cánones mensuales de arrendamiento al valor que este tenga en el momento del incumplimiento. La iniciación de las acciones judiciales de restitución o de cobro de las sumas a cargo de LA ARRENDATARIA, hará a este responsable de la suma establecida, a título de pena, en esta cláusula, sin perjuicio de deber pagar todos los valores adeudados y de agotar las obligaciones de hacer que este contrato contenga. **VIGESIMA SEGUNDA. PRIMA COMERCIAL.** En este contrato no se estipula ningún tipo de prima comercial para LA ARRENDATARIA, ni se permitirá su cobro en caso de cesión autorizada por LA ARRENDADORA del contrato a un tercero. **VIGESIMA TERCERA. TERMINACION AUTOMATICA DEL CONTRATO:** El hecho de no pagar LA ARRENDATARIA el precio del arriendo de un mes cualquiera, en la fecha indicada en la Cláusula Tercera de este contrato, o la violación total o parcial o el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones que la ley o este contrato le imponen producirá la terminación automática del mismo y dará derecho a LA ARRENDADORA para exigir de LA ARRENDATARIA, la desocupación y entrega del área común, sin necesidad de practicar los desahucios, requerimientos y reconvenciones previstas en los artículos 2.007, 2.008, 2.009, 2.012 y 2.034 del Código Civil, a los cuales renuncia expresamente LA ARRENDATARIA. En todos los casos para ejercitar cualquier acción judicial o administrativa será prueba suficiente del incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA la simple afirmación que haga LA ARRENDADORA del hecho, acto u omisión que constituya el incumplimiento o la violación del contrato, así como para la oposición, por parte de LA ARRENDATARIA, solamente será procedente mediante la consignación de los cánones debidos y de la presentación de los recibos de pago de todos los servicios públicos correspondientes al mes alegado. **PARAGRAFO:** Cualquier cesión o venta del establecimiento de comercio que allí funcione no incluye el contrato de arrendamiento pues no hace parte de él. La parte arrendadora podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento en caso de venta del establecimiento de comercio sin su aceptación expresa y por escrito. **VIGESIMA CUARTA. CLAUSULA ESPECIAL:** Constituyen prácticas que atentan contra el buen nombre y funcionamiento del Centro Comercial, el que LA ARRENDATARIA, incurra en lo siguiente: **a).** Toda conducta engañosa para con el público en cuanto a la calidad de los artículos, productos, precio y propiedades en general. **b).** El incumplimiento de promociones, descuentos, rebajas o de cualquier oferta realizada al público. **c).** El desarrollo de campañas publicitarias que



DEPARTAMENTO JURIDICO VoBo Para Firma

demeriten la calidad de los productos o servicios de los restantes comerciantes o que afecten su imagen comercial. **d).** La deficiente atención al público. **e).** La deficiente exhibición de las mercancías y/o productos. **f).** Cualquier acto o conducta que vaya en contra de la sana convivencia pacífica. **g).** En general cualquier acto o conducta que vaya contra las normas de protección y defensa del consumidor y/o la libre competencia comercial. **PARAGRAFO**. LA ARRENDADORA dará por terminado unilateralmente el contrato de pleno derecho, en el evento en que LA ARRENDATARIA realice una, varias o todas las prácticas relacionadas en la presente cláusula. **VIGESIMA QUINTA. VALOR DE ACCIONES LEGALES:** Si el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones de LA ARRENDATARIA diere lugar a actuación gubernativa o a acciones judiciales, éste se compromete a pagar a LA ARRENDADORA a título de pena, el valor de un canon mensual de arrendamiento por cada una de tales acciones sin menoscabo de las rentas pendientes, de los intereses por mora, de los gastos e indemnización de perjuicios, de las costas de tales acciones, incluidos los honorarios de abogado que intervenga en la gestión, en nombre de LA ARRENDADORA, y de lo instituido en la Cláusula Penal, todo lo cual podrá demandarlo simultáneamente y de inmediato LA ARRENDADORA, por la vía ejecutiva si fuere del caso y a ello se somete LA ARRENDATARIA. **VIGESIMA SEXTA. AUTORIZACION PARA AVERIGUAR BANCOS DE DATOS:** LA ARRENDATARIA autoriza expresamente a LA ARRENDADORA y al eventual cesionario de este contrato, para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive y así como trasladarle esta facultad a la central de riesgo en la que se encuentre afiliada LA ARRENDADORA, para que opere y administre la información, en los términos que autoriza la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. **VIGESIMA SÉPTIMA. OBLIGACION GENERAL DE CUMPLIMIENTO DE LOS REGLAMENTOS:** Durante la vigencia de este contrato LA ARRENDATARIA reconoce, acepta y se obliga a cumplir en todo con el reglamento y procedimientos de SUPERCENTRO CALIMA P.H. en cuanto a horarios, disciplina, publicidad, vigilancia y aseo. **VIGESIMA OCTAVA. NORMATIVIDAD INCLUIDA:** En este contrato de arrendamiento se entienden incorporados todos los elementos de la naturaleza del arriendo, en cuanto no hayan sido derogados o modificados por las estipulaciones expresas que aquí se han consignado. **VIGESIMA NOVENA. ORIGEN DE INGRESOS:** LA ARRENDATARIA declara bajo la gravedad del juramento que sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, que no se encuentra dentro de una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia, se obliga a responder a LA ARRENDADORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. En igual sentido responderá ante terceros. Declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **TRIGESIMA. ANEXOS:** Forman parte de este contrato: Los certificados de Cámara de Comercio de las partes, los documentos de referencia de LA ARRENDATARIA, así como la Escritura Pública contentiva de linderos generales y especiales del área común arrendada, el plano de ubicación, autorizaciones para consulta y reporte en bases de datos, comunicaciones y circulares que se originen en ejecución de este contrato. **TRIGESIMA PRIMERA. INTEGRALIDAD:** El presente contrato constituye el documento único y definitivo existente entre LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA para regular las relaciones jurídicas que se deriven de los servicios objeto del mismo y por tanto, se da por terminado y deja sin efectos cualquier contrato verbal o escrito celebrado

con anterioridad entre las partes sobre el mismo objeto y servicio. **TRIGESIMA SEGUNDA. INDEMNIDAD:** LA ARRENDATARIA, mantendrá a LA ARRENDADORA indemne de cualquier reclamación, demandas y acciones legales, provenientes de terceros, que tenga como causas las actividades comerciales de LA ARRENDATARIA en el área común entregada en arrendamiento. **TRIGESIMA TERCERA. NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales, cualquier solicitud, requerimiento o manifestación que surja entre las partes, durante la ejecución del presente contrato, se deberá notificar en las siguientes direcciones: **LA ARRENDADORA;** Carrera 1ª No. 66-49 – Oficinas de Administración (recepción de documentos) de Supercentro Calima P.H. Cali – Valle del Cauca, email adriana.cardona@calimacc.com, teléfono (032) 488 14 14. **LA ARRENDATARIA Y EL SEÑOR JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ;** CL. 13 NRO. 4 – 25 PLAZOLETA EDIF. CARVAJAL, infogane@gane.com.co, teléfono (032) 682 34 34. **TRIGESIMA CUARTA. IMPUESTOS:** El impuesto de timbre que causare este contrato en el término inicial o en las prórrogas, se pagará por partes iguales por los contratantes. Para constancia se firma en Santiago de Cali, hoy primero (1) de Julio de 2012, por quienes en este contrato han intervenido, haciendo autenticar las firmas en una notaría de la ciudad. ----------

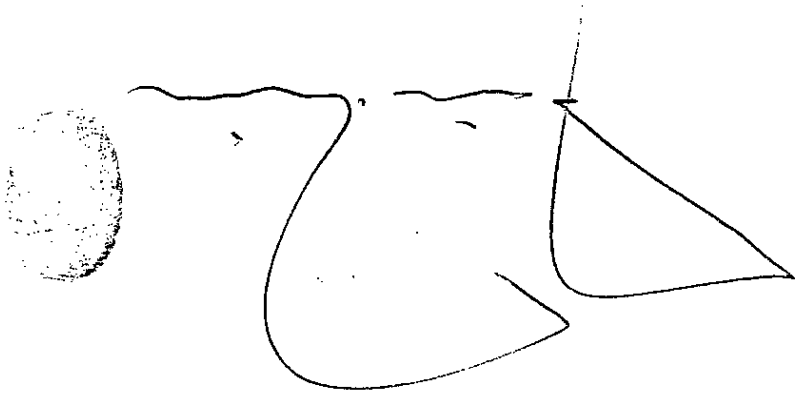
LA ARRENDADORA,

LA ARRENDATARIA,

ADRIANA MARIA CARDONA MONTOYA
C.C. 31.907.523 de Cali
**SUPERCENTRO CALIMA P.H.**

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331 DE BOGOTA
Firma en nombre propio y en representación legal de
**REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIO S.A**

DEPARTAMENTO JURIDICO
Para Firma



# República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales

Ba000394650

**NOTARIA NOVENA DE CALI**
notariacali9@yahoo.com.mx
**DILIGENCIA DE AUTENTICACIÒN**

**MAGALY RESTREPO RIVERA**
**NOTARIA NOVENA (E) DE CALI** A2

Ante la Notaria Novena (9) del Circulo de Cali.
Compareció:

**RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO**

quien exhibió: C.C. 79660331 de BOGOTA

y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie es de su puño y letra y la misma que usa en todos sus actos Públicos y Privados.

CALI 27/10/2012 a las 11:30:45 a.m.

ot44dvve3bed3de3

NOTARIA NOVENA E. C. DE CALI

Esta diligencia se tramita a solicitud del Compareciente. Previa advertencia del Decreto 2150/95 y Decreto 2148/83

contrato de arrendamiento

Papel de seguridad para uso exclusivo en trámite de diligencias notariales

07-09-2012 10035Ba000402000B

Cadena S.A. Nit. 8909305340

**ACTA DE LIQUIDACION Y TERMINACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

**Entre los suscritos,** ADRIANA MARÍA CARDONA MONTOYA, **mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.907.523 de Cali**, quien obra en su calidad de Administrador Principal y por tanto en nombre y representación legal de la entidad sin ánimo de lucro denominada **SUPERCENTRO CALIMA P.H.** identificada con NIT. 805.002.834-5, constituida mediante Escritura Pública No. 13.288 del Treinta (30) de Diciembre de 1.991 de la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de la ciudad de Santiago de Cali, registrada mediante resolución No. DACFM-3854 del 29 de Diciembre de 1.995, por la Subdirección de Control de la Vivienda del Departamento Administrativo de Control Físico Municipal, entidad con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, **quien en el presente acto se denominará LA ARRENDADORA** y por otra parte, el señor el señor **JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en nombre propio y en representación legal de la **SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A.**, constituida por medio de la escritura pública No. 4.987 del 31 de Diciembre de 1.997, de la Notaria Trece de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 21 de Enero de 1.998, bajo el número 369 del libro IX, quién en adelante y para todos los efectos del presente acto se denominará **LA ARRENDATARIA**, hemos acordado celebrar la presente acta de liquidación y terminación de los contratos de arrendamiento que más adelante se detallan, previas las siguientes:

**Consideraciones**

1. Supercentro Calima P.H. suscribió con las siguientes personas contratos de arrendamiento, por espacios ubicados en el Supercentro Calima P.H., sitúado en la Cra. 1 No. 66-49 de la ciudad de Cali, cuyos linderos generales se encuentran determinados en la escritura pública No. 13.288 del 30 de Diciembre de 1.991, de la Notaría Decima de Cali:

   **-RUBIELA GONZALEZ R. DE MAYORGA, C.C. 38.433.321:** Contrato de arrendamiento No. 301-2/95, suscrito el 23 de Febrero de 1.995, por un espacio ubicado en el Supercentro Calima P.H. (sector pasillo Almacenes sí), en la Cra. 66-49 de la ciudad de Cali, para la venta de chance y loterías.

   **-STELLA VALLEJO ZUÑIGA, C.C. 31.875.601:** Contrato de arrendamiento No. 312-9/94, suscrito el 1 de Septiembre de 1.994, por un espacio ubicado en el Supercentro Calima P.H. (sector plazoleta bancaria) en la Cra. 66-49 de la ciudad de Cali, para la venta de apuestas y loterías.

   **-ARBEY RODRIGUEZ JARAMILLO, C.C. 14.963.337:** Contrato de arrendamiento No. 322-11/96, suscrito el 15 de Noviembre de 1.996, por un espacio ubicado en el Supercentro Calima P.H. (sector pasillo zona bancaria) en la Cra. 1 No. 66-49 de la ciudad de Cali, para la venta de lotería.

   **-RAQUEL GUARNIZO DE LÓPEZ, C.C. 34.529.093:** Contratos de arrendamiento No. 321-08/2005 No. 322-08/2005, suscritos el 27 de Enero de 2006, por dos espacios ubicados en el Supercentro Calima P.H. (sector entrada al Almacén contiguo al local 154) en la Cra. 1 No. 66-49 de la ciudad de Cali, para el expendio de chance y loterías, cada espacio con un área de 1.43 M2.

**GERMAN RESTREPO PEREZ, C.C. 16.771.335:** Contrato de arrendamiento No. 349-07/2004, suscrito el 27 de Julio de 2.004, por dos (2) inmuebles ubicados en el Supercentro Calima P.H. (sector al frente de la entrada principal del almacén) en la Cra. 1 No. 66-49 de la ciudad de Cali, para la venta de chance, cada inmueble con un área de 1.44 M2.

2. Mediante comunicación del 9 de Septiembre de 2009, la señora **STELLA VALLEJO ZUÑIGA, C.C. 31.875.601,** informó al Supercentro Calima P.H., que cedía a la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., todo lo correspondiente al espacio arrendado ubicado en el Supercentro Calima P.H.
3. Mediante comunicación de Marzo 8 del 2010, la señora **RAQUEL GUARNIZO DE LÓPEZ, C.C. 34.529.093**, informó al Supercentro Calima P.H., que hasta el día 28 de Febrero de 2010, estaba a cargo de los espacios arrendados ubicados en el Supercentro Calima P.H., que a partir del 1 de Marzo de 2010 la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., se encargaría de los espacios arrendados asumiendo la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento al Supercentro Calima P.H.
4. Mediante comunicación del 12 de Septiembre de 2011, la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., informó que tenía convenio verbal con el señor **GERMAN RESTREPO PEREZ, C.C. 16.771.335,** sobre los espacios arrendados en el Supercentro Calima P.H., adicionalmente, informó que tenía contrato de arrendamiento suscrito con el señor **ARBEY RODRIGUEZ JARAMILLO, C.C. 14.963.337,** por los espacios arrendados en el Supercentro Calima P.H., razón por la cual, la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., era la tenedora de dichos espacios y realizaba los pagos de los cánones de arrendamiento.
5. Mediante comunicación del 23 de Marzo de 2012, recibida el 26 de Marzo de 2012, el Supercentro Calima P.H., solicitó la restitución de los espacios arrendados al señor **GERMAN RESTREPO PEREZ**, por incumplimiento de lo establecido en el contrato.
6. El día 30 de Abril de 2012, el señor **ARBEY RODRIGUEZ JARAMILLO, C.C. 14.963.337,** restituyó el espacio arrendado al Supercentro Calima P.H., razón por la cual el día 3 de Mayo de 2012, se firmó entre el Supercentro Calima P.H. y el señor ARBEY RODRIGUEZ JARAMILLO, el acta de liquidación del contrato de arrendamiento No. 322-11/96, suscrito el 15 de Noviembre 1.996, por el espacio ubicado en el Supercentro Calima P.H., en la Cra. 1 No. 66-49.
7. Que el día 6 de Junio de 2012, la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., restituyó al Supercentro Calima P.H., uno de los espacios arrendados a la señora **RAQUEL GUARNIZO DE LÓPEZ, C.C. 34.529.093,** y también restituyó al Supercentro Calima P.H., uno de los espacios arrendados al señor **GERMAN RESTREPO PEREZ, C.C. 16.771.335.,** ambos espacios ubicados en el Supercentro Calima P.H., en la Cra. 1 No. 66-49 de la ciudad de Cali.
8. Que la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., actualmente tiene conserva la tenencia y administración del espacio arrendado a la señora **RUBIELA GONZALEZ R. DE MAYORGA, C.C. 38.433.321,** ubicado en el Supercentro Calima P.H., en la Cra. 1 No. 66-49 de la ciudad de Cali, por lo cual realiza los pagos de los

cánones de arrendamiento y ha asumido las obligaciones derivadas de la tenencia del espacio.

9. Que la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., actualmente conserva la tenencia y administración de los siguientes espacios, sobre los cuales realiza el pago de los cánones de arrendamiento: **a).** El espacio arrendado a la señora **RUBIELA GONZALEZ R. DE MAYORGA, C.C. 38.433.321,** según contrato de arrendamiento detallado en la consideración primera de esta acta; **b).** El espacio arrendado a la señora **STELLA VALLEJO ZUÑIGA, C.C. 31.875.601,** según contrato de arrendamiento detallado en la consideración primera de esta acta; **c).** Uno (1) de los espacios arrendados a la señora **RAQUEL GUARNIZO DE LÓPEZ, C.C. 34.529.093**, según contrato de arrendamiento detallado en la consideración primera de esta acta, el otro espacio arrendado a la señora Raquel Guarnizo fue restituido al Supercentro Calima P.H., **d).** El espacio restituido por el señor **ARBEY RODRIGUEZ JARAMILLO, C.C. 14.963.337,** mencionado en la consideración primera y sexta de la presente acta, y **e).** Uno (1) de los espacios arrendados al señor **GERMAN RESTREPO PEREZ, C.C. 16.771.335,** según contrato de arrendamiento detallado en la consideración primera de esta acta, el otro espacio arrendado al señor Germán Restrepo fue restituido al Supercentro Calima P.H.

10. **Que existe el interés por parte de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A. y de SUPERCENTRO CALIMA P.H., de formalizar las relaciones jurídicas que se vienen ejecutando sobre los espacios arrendados, de los cuales la sociedad SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., ostenta la tenencia y la obligación del pago de los cánones de arrendamiento al Supercentro Calima P.H.,**

En atención a las consideraciones anteriormente enunciadas, las partes plenamente capaces y con pleno conocimiento, efectúan las siguientes declaraciones:

**Primera.** Dar por terminado y dejar sin efectos cualquier contrato de arrendamiento verbal o escrito celebrado con anterioridad entre la **SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A. y SUPERCENTRO CALIMA P.H.,** sobre los espacios descritos en la consideración Novena de esta acta.

**Segunda.** La **SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A., restituye al Supercentro Calima P.H., el día de hoy 30 de Junio de 2012, los espacios aludidos** en la consideración Novena de esta acta.

**Tercera.** La **SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A.** pagará hasta el día treinta (30) de Junio de 2012, los cánones de arrendamiento, cuotas de mantenimiento y/o servicios generales, correspondientes a los espacio restituidos mencionados en la consideración primera de esta acta.

**Cuarta:** Cualquier reclamación presente o futura formulada a SUPERCENTRO CALIMA P.H. o a LA 14 S.A., por usuarios, clientes, o los arrendatarios mencionados en la consideración primera de está acta, en razón a la actividad comercial ejecutada por la **SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A.**, en los espacios restituidos, será responsabilidad única de la **SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A.**, quien saldrá al saneamiento.

**Quinta:** Que entre SUPERCENTRO CALIMA P.H. y la **SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A.**, se firmará un nuevo contrato de arrendamiento, con los términos, condiciones y sobre las áreas comunes que previamente acuerden.

**Sexta:** La presente Acta produce efecto de cosa juzgada al tenor de lo dispuesto en el artículo 2483 del Código Civil y se entiende que es un acuerdo íntegro de disposición de conformidad con las normas vigentes.

Las partes celebran esta Acta en su reciproco interés y beneficio y declaran que versan sobre todos los hechos y circunstancias que en relación con los considerandos del presente acuerdo hayan surgido o puedan surgir.

Para constancia se firma el día treinta (30) de Junio de 2012, en dos ejemplares del mismo tenor.

El Arrendador,

**ADRIANA MARIA CARDONA MONTOYA**
C.C. 31.907.523 de Cali
**SUPERCENTRO CALIMA P.H.**

La Arrendataria,

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331 DE BOGOTA
**SOCIEDAD COLOMBIANA DE JUEGOS Y APUESTAS S.A**

# República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales

Ba000395570

**NOTARIA NOVENA DE CALI**
notarianacali9@yahoo.com.mx

**DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN**

**MIRYAM PATRICIA BARONA MUÑOZ**
**NOTARIA NOVENA DE CALI** A2

Ante la Notaria Novena (9) del Círculo de Cali
Compareció

**RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO**

quien exhibió **C.C. 79660331** de BOGOTA

y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie es de su puño y letra y la misma que usa en todos sus actos Públicos y Privados

CALI **02/11/2012** a las ***09:22:50 a.m.***

h6nnrgg4rb44br4b

Miryam Patricia Barona

NOTARIA NOVENA DE CALI

Acta de Liquidac

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 9
CÍRCULO DE CALI
Miryam Patricia Barona Muñoz

07-09-2012 10835Ra9Q5020RHB

Cadena S.A.

Papel de seguridad para uso exclusivo en trámite de diligencias notariales

COMERCIO INMOBILIARIO.COM
ESPECIALISTAS INMOBILIARIOS

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**

**FECHA DE INICIO:** **01 DE AGOSTO DE 2020**

**FECHA DE VENCIMIENTO:** **31 DE JULIO DE 2025.**

**PARTE ARRENDADORA O ARRENDADOR: COMERCIO INMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S** NIT 900.028.205-1, Domiciliada en la Calle 36 Norte # 6 A 65 World Trade Center Pacific Mall Oficina 2004 Representada por el **Señor JOSE EDILBERTO VARGAS RAMIREZ.,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.625.223, expedida en Cali, en calidad de Representante Legal.

**PARTE ARRENDATARIA O ARRENDATARIOS: REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.**, identificada con el NIT 805.009.514-5, sociedad comercial con domicilio en el municipio de Santiago de Cali, Departamento de Valle del Cauca, constituida por la escritura pública número 4987 del 31 de diciembre del año 1997, otorgada por la Notaria Trece del Circulo de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo la matricula No.475599-4, debidamente representada por **JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 79.660.331 de Bogotá D.C. debidamente facultado para la celebración del presente contrato por los estatutos sociales, circunstancias todas ellas que constan en el certificado de constitución, existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que se adjunta al presente contrato.

**INMUEBLE (S) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO ES: LOCAL No.1 UBICADO EN LA UBICADO EN LA CARRERA 15 44-07/15 B/CHAPINERO**
**TELEFONO: NO TIENE**

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** La parte **ARRENDADORA** entrega a título de arrendamiento el(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado en documento a parte, que la parte **ARRENDATARIA** declara recibir a su entera satisfacción, obligándose a restituirlo al vencimiento o terminación del contrato, sin exigencia de prima ni cantidad alguna en el mismo estado en que se encuentra a la fecha de la firma del presente contrato. **PARAGRAFO:** La Arrendataria no tendrá derecho a reclamar por Good Will o acreditación del Establecimiento Comercial sobre el inmueble objeto de este Contrato y en todo caso la Arrendataria renuncia a realiza cualquier tipo de reclamación por este concepto al Arrendador **SEGUNDA. ESTADO DEL INMUEBLE:**

El(los) bien(es) dado(s) en arrendamiento se encuentra(n) en buen estado y consta de todas las instalaciones y servicios cuyos integrantes aparecen detallados en inventario suscrito por los contratantes en pliego aparte que se tendrá como parte integrante de este contrato. **TERCERA. TERMINO DE CONTRATO:** El término de duración de este contrato será de **SESENTA MESES (60)** meses a partir del día **01 DE AGOSTO DE 2020. PARAGRAFO PRIMERO: PRORROGAS**: Vencido el término inicial, si con TRES (3) meses de anticipación ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, por medio de carta enviada en físico, se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por períodos de DOCE(12) meses; igual preaviso se dará a las partes durante la vigencia de las prórrogas anuales, subsistiendo durante ellas todas las garantías y estipulaciones del presente contrato y las modificaciones contenidas en la cláusula séptima. Durante los TRES (3) MES de preaviso, la parte arrendataria se obliga a permitir que el(los) inmueble(s) sea visitado para su posterior arrendamiento por un término no menor de Cuatro (4) horas hábiles diarias. **PARAGRAFO SEGUNDO**: **RENOVACIONES:** Si vencido el término inicial o de cualesquiera de las prórrogas tácitas la parte arrendataria ha ocupado a título de arrendamiento el(los) inmueble(s), con un mismo establecimiento de comercio por dos años consecutivos, podrá el **ARRENDATARIO O EL ARRENDADOR** pedir la renovación del contrato, comunicando a la otra su intención de suscribir uno nuevo, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del término principal o prorrogas tácitas y mediante carta enviada por escrito y radicada en físico: Si por el contrario, no ha ocupado el(los) inmueble(s) por dicho término, podrá la parte **ARRENDADORA** a su arbitrio solicitar la entrega del(los) inmueble(s), o renovar el contrato en las condiciones que las parte acuerden. **CUARTA. PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL(LOS) INMUEBLE(S):** En los casos previstos en los numerales segundo y tercero del Artículo 518 del Código de Comercio la parte **ARRENDADORA** desahuciará a la parte **ARRENDATARIA** con no menos de seis (6) meses de anticipación por medio de carta enviada en físico por medio de la cual se notifique la terminación del contrato a la fecha del vencimiento. Parágrafo: se deja constancia por medio de este documento que a la hora de la entrega del inmueble por parte de arrendatario este lo debe entregar conforme al inventario y en la fecha establecida, que es la fecha de finalización del contrato o la que se pacte, en caso de que el arrendatario entregue el inmueble después de la fecha establecida para la entrega, el arrendador cobrara los días de canon de arrendamiento, de servicios públicos y de administración si aplica, hasta la entrega formal, real y material del inmueble, sin que esto constituya una prórroga al contrato, también se le cobrará al arrendatario el promedio de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble. La parte Arrendataria deberá notificar al Arrendador la intención de dar

por terminado el contrato con TRES (3) meses de Anticipación a la fecha del vencimiento y lo deberá hacer por escrito en físico radicado en las oficinas del arrendador. **QUINTA. SANCIÓN POR RETARDO EN LA RESTITUCIÓN:** Si vencido el presente contrato, producidos los preavisos a que se refiere la cláusula tercera (Parágrafo primero) o el artículo 520 del Código de Comercio, la parte **ARRENDATARIA** no hiciere devolución de la tenencia del mismo, pagará a título de pena un canon adicional equivalente al valor de cinco (5) días de arrendamiento por cada día de demora en la entrega, además del canon pactado, y sin perjuicio del derecho a exigir la restitución. **SEXTA. DESTRATE:** Si la parte **ARRENDATARIA** desocupa el(los) inmueble(s) materia del presente contrato antes del vencimiento del término señalado en la cláusula tercera o de sus prórrogas o renovaciones, deberá cancelar a título de indemnización a la parte **ARRENDADORA** un valor equivalente a tres (3) veces el último canon mensual de arrendamiento. **SEPTIMA. EL PRECIO:** El canon o precio mensual de arrendamiento se pacta así: La cantidad mensual de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** La Parte **ARRENDATARIA** se obliga a pagar cada mensualidad anticipadamente **DURANTE LOS CINCO (5) PRIMEROS DÍAS CALENDARIO O PRIMER DÍA HÁBIL DE CADA MES**, El arrendatario pagará el precio del arrendamiento por medio de un cupón que deberá ser bajado de nuestra página www.comercioinmobiliario.com.co este pago se puede hacer online en la misma página o imprimir el cupón y hacer el pago en la entidad Bancaria establecida por el **ARRENDADOR**, durante todo el tiempo de vigencia de este contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas. **PARAGRAFO PRIMERO.** En caso de mora en el pago del precio mensual de arrendamiento, la parte ARRENDATARIA pagará a la parte **ARRENDADORA** porción de la cláusula penal equivalente al 5% o hasta el 25% del canon mensual según sea la fecha de pago, este pago no se asume como pagos parciales de la cláusula penal o de cualquier suma que por otro concepto relacionado con este contrato resulten a deber a la parte **ARRENDADORA** desde el primer día de pago exigible hasta el día de pago; lo anterior sin perjuicio de las acciones y sanciones previstas. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Vencido el primer año de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, es decir independiente de la vigencia inicial del contrato los incrementos en el canon de arrendamiento es cada 12 meses, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción equivalente al e índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento del término del presente contrato o sus prórrogas más DOS puntos porcentuales (2) y así sucesivamente, siempre aplicando dicho aumento al valor del último canon del período

inmediatamente anterior.. Al suscribir éste contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** En ejecución de la ley 788 de diciembre 27 del 2002, si la actividad o destinación comercial, definida en la cláusula Octava del presente contrato, es ajena a **EXPOSICIONES ARTESANALES NACIONALES O ACTIVIDAD ALGUNA QUE TAXATIVAMENTE EXCLUYA LA LEY** y teniendo en cuenta la actividad tributaria del **PROPIETARIO DEL INMUEBLE** y el **ARRENDATARIO;** deberá el **ARRENDATARIO** cancelar mensualmente por concepto de IVA, una suma adicional, equivalente al **DIECINUEVE (19%)** del Valor del canon de Arrendamiento mensual. El Valor del **IVA,** podrá variar según las leyes que expida el Gobierno en materia tributaria. El presente contrato es titulo suficiente y presta merito ejecutivo, para el cobro del impuesto mencionado **(IVA),** para lo cual la parte **ARRENDATARIA,** renuncia a que se le constituya en mora, mediante requerimiento judicial o privado. **PARÁGRAFO CUARTO: PERÍODO DE GRACIA: El ARRENDADOR declara y acepta que otorgará UN (1) MES de gracia al ARRENDATARIO; en tal virtud, la obligación de pago de canon en cabeza del ARRENDATARIO, tendrá aplicación a partir del 01 de SEPTIEMBRE del año 2020. OCTAVA. DESTINACION DEL (LOS) INMUEBLE(S):** La parte **ARRENDATARIA** destinará el(los) inmueble(s) exclusivamente para los fines de un establecimiento comercial, en el desarrollo de su negocio u objeto social conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal aportado por la arrendataria que forma parte integrante de este documento. **PARAGRAFO:** En caso de que para el desarrollo del objeto social del establecimiento de comercio requiera uso de suelo y demás permisos deberá el Arrendatario adelantar todos los trámites pertinentes. La parte **ARRENDATARIA** no podrá subarrendar el(los) inmueble. La violación de esta cláusula dará derecho a la parte **ARRENDADORA** a exigir la desocupación y la entrega sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia la parte **ARRENDATARIA. NOVENA. VENTA O CESIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:** Dado que el presente contrato lo celebra la parte arrendadora en consideración a las calidades personales y referencias comerciales de **LA PARTE ARRENDATARIA,** teniendo por lo tanto el carácter de "Intiuto personae", la parte **ARRENDATARIA** acepta que el derecho al arrendamiento derivado del presente contrato, no forme parte del establecimiento de comercio señalado en la cláusula anterior. En consecuencia, la venta o enajenación de dicho establecimiento comercial, en ningún caso comprenderá los derechos al arrendamiento aquí contenidos, siendo inválida por lo tanto la cesión del presente contrato cuando se pretenda realizada como consecuencia de la enajenación del mencionado establecimiento de comercio. **PARAGRAFO**: La venta del establecimiento de comercio indicado,

conllevara la terminación ipso facto del presente contrato, debiendo la parte arrendataria proceder a su entrega en un periodo de (60) sesenta días. **DÉCIMA. PROHIBICIONES:** Queda prohibido expresamente a la parte **ARRENDATARIA: 1.** Guardar o permitir guardar en el inmueble materiales u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación o seguridad del mismo. 2. Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielos-rasos. 3. Conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas eléctricas e hidráulicas. 4. Destinar el(los) inmueble(s) para los fines ilícitos entre ellos los contemplados en el literal B) del parágrafo del artículo tercero del Decreto 180 de 1.988 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en los Decretos y Leyes que adicionen o modifiquen las anteriormente señaladas. Le queda prohibido ocasionar perturbaciones como ruidos que afecten la sana convivencia, destinar el inmueble para fines ilícitos, cualquiera de estos comportamientos y los que vayan en contra de la Ley serán causa para la terminación del contrato y la desocupación del inmueble y darán lugar al pago de una indemnización que habla la cláusula penal a favor del arrendador por incumplimiento del contrato. 5. Las demás que establezca la Ley y el presente contrato. **DÉCIMA PRIMERA. REPARACIONES Y MEJORAS:** La parte **ARRENDATARIA** está obligada a efectuar en el(los) inmueble(s) las reparaciones locativas a que haya lugar, De acuerdo a los artículos 1998 y 2028 del Código Civil. Además, si son por causas imputables a la parte **ARRENDATARIA**, deberá hacer los arreglos en las cañerías y techos de(los) inmueble(s), si se llegare a presentar por daños en lo anteriormente señalado. **PARAGRAFO PRIMERO**: Cualquier seguridad, accesorio adicional que la parte **ARRENDATARIA** instale en las puertas, ventanas, o cualquier otro lugar de(los) inmueble(s), tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas etc., no las podrá retirar y quedarán de propiedad de la parte **ARRENDADORA** sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No podrá la parte **ARRENDATARIA** efectuar en el(los) inmueble(s) reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la parte **ARRENDADORA.** Si las ejecutare y aún en el caso de contar con dicha autorización, acrecerán al(los) inmueble(s) y no podrán alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la parte **ARRENDADORA** indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, la parte **ARRENDADORA** podrá exigir su retiro, debiendo la parte **ARRENDATARIA** entregar el(los) inmueble(s) en el mismo estado en que lo recibió. **PARAGRAFO TERCERO**: En caso de que en el inmueble tenga aire acondicionado, piscina, canaletas queda obligada a realizar el manteniendo cada 3 meses. El arrendatario queda obligado a mantener en buen estado las puerta y más sin son en madera, ventanas, vidrios, cristales cerraduras, pisos, paredes, pintura de paredes, grifería, (estufa, horno, extractor, closet( si

aplica)), batería sanitaria en buen estado conservación de todas las llaves, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, tal y como se le entrego conforme al inventario, **DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO:** Todos los servicios públicos municipales de que goza el(los) inmueble(s) correrán por cuenta de la parte **ARRENDATARIA. PARAGRAFO PRIMERO**: La parte **ARRENDATARIA** se obliga a presentar a la parte **ARRENDADORA** los recibos de pago de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y teléfono y de la cuota de administración de la copropiedad (si hace parte de esta), correspondientes al mes anterior, al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. La parte **ARRENDADORA** podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando la parte **ARRENDATARIA** no presente los recibos señalados, dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato, constituyendo además un incumplimiento de la parte **ARRENDATARIA. PARAGRAFO SEGUNDO**: La parte **ARRENDATARIA** se obliga a la conservación y reparación de los servicios citados y a respetar los reglamento de las empresas respectivas, sin que la parte **ARRENDADORA** asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **PARAGRAFO TERCERO:** La parte **ARRENDATARIA** no podrá instalar líneas telefónicas diferentes a las que cuenta el(los) inmueble(s), relacionadas en el inventario y en el presente contrato. La parte **ARRENDATARIA** está obligada a cancelar la totalidad de los servicios públicos que se liquiden por el periodo en que ocupa el(los) inmueble(s) y especialmente por la o las líneas telefónicas sobre las cuales han tenido en servicio en el periodo del contrato. **PARÁGRAFO CUARTO:** La parte ARRENDATARIA acepta cancelar el valor que liquide LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI, en la facturación de los servicios públicos del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato. **PARAGRAFO QUINTO**. Está completamente prohibido que **EL ARRENDATARIO** solicite facilidades de pago, crédito, etc., sobre los servicios públicos del inmueble. **DÉCIMA TERCERA. SANCIONES CLAUSULA PENAL:** La parte **ARRENDADORA** podrá exigir la restitución judicial de(los) inmueble(s) sin necesidad de requerir a la parte **ARRENDATARIA** privada o judicialmente en los siguientes casos: 1. Por la mora en el pago del canon mensual dentro del término o forma estipulada. 2. Por la mora en la entrega de(los) inmueble(s) cuando la parte **ARRENDATARIA** esté obligada de acuerdo con el Código de Comercio y el presente contrato. 3. Por la destinación de(los) inmueble(s) para fines distintos a los contemplados en la cláusula octava del presente contrato o a fines ilícitos o reñidos con la moral y las buenas costumbres. 5. Cuando la parte **ARRENDATARIA** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos. 6. Por la violación o el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones y prohibiciones que la Ley y este contrato impone a la parte **ARRENDATARIA. PARAGRAFO:** En los eventos anteriores la parte **ARRENDATARIA** se

obliga a pagar a la parte **ARRENDADORA**, a título de cláusula penal, una suma igual a tres (3) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncian expresamente la parte **ARRENDATARIA**, así como a los establecidos en los artículos 2035 y 2007 del Código civil y 424 numeral segundo del código de procedimiento Civil, como al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución en caso de juicio de lanzamiento y sin perjuicio de la sanción diaria por retardo previsto en la cláusula quinta del presente contrato. **DÉCIMA CUARTA. ESPACIOS EN BLANCO:** El presente documento no tiene espacios en blanco. **DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO:** La parte **ARRENDATARIA y sus deudores solidarios** aceptan desde ahora toda cesión que la parte **ARRENDADORA** haga del presente contrato y de cualquiera de los derechos que emanen del mismo, antes o después de vencido el plazo inicial o durante sus prórrogas o renovaciones. **DÉCIMA SEXTA. IMPUESTOS Y GASTOS:** El valor de los derechos fiscales y demás gastos que causen el otorgamiento del contrato, de sus prórrogas o renovaciones o de sus cesiones correrá por cuenta de la parte **ARRENDATARIA. DÉCIMA SÉPTIMA. VENTA DEL INMUEBLE:** En caso de venta de(los) inmueble(s), la parte **ARRENDADORA** no asume responsabilidad por perjuicios que pueda sufrir la parte **ARRENDATARIA,** en caso de venta efectiva del inmueble se respetara el contrato de arrendamiento bien sea haciendo una cesión del contrato de arrendamiento al nuevo propietario si así se desea o se le dará por terminado el contrato al arrendamiento de forma anticipada a la fecha del vencimiento y se le pagara el destrate que equivale a 3 canon de arrendamiento vigente. **DÉCIMA OCTAVA. MERITO EJECUTIVO:** Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, y en especial la de pagar el canon de arrendamiento, podrá ser exigidos ejecutivamente por la parte **ARRENDADORA**, con base en el presente contrato. En cuanto a los servicios públicos, si la parte **ARRENDADORA** se viere obligada a efectuar su pago por el incumplimiento de la parte **ARRENDATARIA**, la primera podrá repetir lo pagado contra la segunda por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes Empresas Públicas debidamente cancelado **DÉCIMA NOVENA. FALLECIMIENTO DE UN ARRENDATARIO:** A la muerte de alguna de las personas bien sea natural o jurídica y esta última se extingue y cesan sus obligaciones con la liquidación de la Empresa, y que cualquiera de estas integran la parte arrendataria, podrá la parte Arrendadora para efectos de la acción ejecutiva, acogerse al artículo 1434 del código civil respecto de uno cualquiera de los herederos a su elección y seguir el juicio con él o con ellos, sin necesidad de notificar o demandar a los demás. **VIGESIMA. ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato la parte ARRENDATARIA faculta expresamente a la parte ARRENDADORA

para penetrar en el(los) inmueble(s) y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal(es) inmueble(s) siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la exposición al riesgo sea tal, que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN:** La parte **ARRENDATARIA** autoriza expresamente a la parte **ARRENDADORA** y a su eventual cesionario o subrogatorio, para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relaciones con este contrato o que de él se derive. Por lo tanto el pago de las obligaciones derivadas del presente contrato no podrá hacerse parcialmente por los herederos de la parte **ARRENDATARIA**, pudiendo ser obligado cada uno de estos a pagar el total de la deuda. **VIGESIMA SEGUNDA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.** La parte **ARRENDADORA** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que la parte **ARRENDATARIA** puedan sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por siniestros causados por incendio, inundación, terremoto o terrorismo. **PARAGRAFO:** Si la destinación del inmueble es comercial, tampoco asume responsabilidad alguna si las autoridades en cumplimiento de normas vigentes o futuras no permitiesen a la parte **ARRENDATARIA** dar al(los) inmueble(s) destinación comercial. **VIGESIMA TERCERA: DEUDORES SOLIDARIOS: N.A.** identificado con la cédula de ciudadanía número XXXX. Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble del arrendador, por concepto de: Arrendamiento, Servicios Públicos e indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de deudores solidario, la calidad de arrendatario la asume exclusivamente el Arrendatario y sus respectivos causa habitantes. Todo los anterior de que en caso de abandono del inmueble, cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus DEUDORES SOLIDARIOS en este mismo acto y al suscribir este mismo acto y al suscribir el presente contrato. **VIGESIMA CUARTA: LINDEROS GENERALES: LOS LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE ESTAN REGISTRADOS EN UNA HOJA ANEXA Y FORMA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO. VIGESIMA**

COMERCIO INMOBILIARIO.COM
ESPECIALISTAS INMOBILIARIOS

**SEXTA:** Se deja constancia en este contrato que a la entrega del inmueble por parte del arrendatario, este tiene la obligación de dejar promedio de servicios públicos más el 35% sobre ese promedio., el cual será liquidado por el Departamento de Reparaciones, esto es un razón a que los servicios públicos llegan mes vencido. En caso de haber un excedente el Arrendador hará la respectiva devolución.
**VIGESIMA QUINTA:** Declaro en Calidad de arrendatario y deudor solidario que de manera libre, expresa, inequívoca e informada, que AUTORIZO a Comercio inmobiliario Punto Com S.A.S, para que, en los términos del literal a) del artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, y en general, tratamiento de mis datos personales, siendo así las cosas la inmobiliaria podrá hacer usos de ellos para mandarle información, publicidad, notificar judicial y extrajudicialmente y podrá utilizarlos como canal de comunicaciones entre las partes.
**VIGESIMA SEXTA: Control Para el Lavado de Activos Y Financiación al Terrorismo:** EL (LA) ARRENDADOR certifica que: **1.** Sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. **2.** Cuenta con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo. **3.** Permanentemente realiza actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, EL (LA) ARRENDADOR se obliga a: **1.** Entregar a EL ARRENDATARIO información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. **2.** Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que EL ARRENDATARIO requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL (LA) ARRENDADOR, algunos de sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., EL ARRENDATARIO, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a EL (LA) ARRENDADOR.

**Confidencialidad:** En la ejecución de este contrato y por un término indefinido EL (LA) ARRENDADOR (A) se obliga a: **1.** Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada por LA CONTRATANTE, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma. **2.** Utilizar toda información recibida por LA ARRENDATARIA, exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente. **3.** Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de LA ARRENDATARIA. **4.** Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros bajo ninguna circunstancia. **5.** Devolver toda la información, tan pronto como termine este contrato, junto con la confirmación escrita de que la misma no ha sido copiada ni reproducida y que EL (LA) ARRENDADOR (A) no tienen en su poder o en poder de terceros copia alguna de la misma. **6.** EL (LA) ARRENDADOR (A) podrá revelar la Información Confidencial, cuando esté obligado legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberá: **a)** Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. **b)** Notificar por escrito, de inmediato a LA ARRENDATARIA –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

**Parágrafo. Derechos de propiedad:** La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**Tratamiento de Datos Personales**: EL (LA) ARRENDADOR (A), en calidad de titular de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a LA ARRENDATARIA para que directamente o a través de terceros realice

el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantiza que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de: **1.** Desarrollar el objeto de este contrato. **2.** Evaluar el desempeño de los proveedores de la contratante. **3.** Remitir publicidad y publicaciones relacionadas con las actividades que desarrolla la contratante. **4.** Facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato. **5.** Realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas, enmarcadas dentro del objeto social de la contratante.

EL (LA) ARRENDADOR (A) declara que fue informado (a) por LA ARRENDATARIA de manera previa a la suscripción del presente documento: **1.** Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad del mismo. **2.** De la facultad que tengo de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. **3.** La dirección física o electrónica de la contratante y su teléfono. **4.** De la finalidad del tratamiento. Los derechos que me asisten como titular de la información. **5.** La información personal de EL (LA) ARRENDADOR (A) que será objeto de tratamiento por la contratante o el tercero que ésta escoja para el efecto, y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto la contratante realice contratación de bienes y servicios.

**Anticorrupción:** LA PARTE ARRENDADORA, mediante la suscripción del presente contrato, declara que no ha participado, no participa y no va a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sean aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de REDCOLSA ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, Colaboradores de REDCOLSA o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente REDCOLSA, podrá realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por la Compañía, están facultados para solicitar informes,

COMERCIO INMOBILIARIO.COM
ESPECIALISTAS INMOBILIARIOS

aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a REDCOLSA de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

Para constancia se firma en Cali, a los TRES (03) días del mes de AGOSTO del año 2020 en Cuatro (04) ejemplares del mismo tenor literal, consintiendo las partes que cada uno de ellos puede ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

**PARTE ARRENDADORA,**

**COMERCIO INMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S**
**JOSE EDILBERTO VARGAS RAMIREZ**
**C.C. 16.625.223 de Cali**

**PARTE ARRENDATARIA,**

**REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.**
NIT 805.009.514-5
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
79.660.331 de Bogotá D.C.

## CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

| INFORMACIÓN DEL (LA) CEDENTE | |
|---|---|
| **Denominación social** | Remodelaciones y Montajes SAS |
| **NIT No.** | 900918475 |
| **Nombre Representante Legal** | Luis Felipe Benavides |
| **Número de identificación** | 16775488 |
| **Domicilio** | calle 100 c # 20-74 |
| **Correo electrónico** | Lfelipe 0412 @ gmail.com |
| **Teléfono** | 3117572761 - 3128445509 |
| **INFORMACIÓN DEL (LA) CESIONARIO (A)** | |
| **Nombre** | Harold Duque Alomia |
| **Número de identificación** | 94.399.562 |
| **Domicilio** | Cra 36 # 5b1-60 |
| **Correo electrónico** | rentabienesinmobiliarios@hotmail.com |
| **Teléfono** | 602 5577474 316 4029930 |
| **INFORMACIÓN DE LA ACTUAL ARRENDATARIA** | |
| **Denominación social** | Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A. |
| **NIT No.** | 805009514–5 |
| **Domicilio** | Calle 13 No. 4 – 25 Edificio Carvajal – Santiago de Cali |
| **Teléfono (s)** | (2) 6823434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **Representante legal** | John Jairo Ramírez Paz |
| **Número de identificación** | 79.660.331 de Bogotá D.C. |
| **INFORMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO** | |
| **Dirección del inmueble arrendado** | Calle 72W # 28D² - 01 |
| **Matrícula inmobiliaria** | 370-361464 |
| **Fecha de inicio del contrato** | 01 Febrero 2022 |
| **Canon mensual actual** | 565.600 |

Entre EL (LA) CEDENTE y EL (LA) CESIONARIO (A), debidamente representados (as) e identificados (as) como consta en el encabezado de este documento; se celebra cesión del contrato de arrendamiento, que le concedió a REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. el uso y goce del inmueble descrito en este documento, el cual se regirá en lo general por la normatividad, vigente aplicable y en lo especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO – CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** EL (LA) CEDENTE cede al EL (LA) CESIONARIO (A) la totalidad de derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento suscrito con REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. **PARÁGRAFO**. EL (LA) CESIONARIO (A) declara que conoce, acepta y cumplirá las estipulaciones pactadas entre EL (LA) CEDENTE y REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. en el contrato de arrendamiento que forma parte integrante de este documento.

**SEGUNDA. DOCUMENTOS DE LA CESIÓN:** forman parte integrante de este documento, los siguientes:

2.1. Contrato de arrendamiento suscrito entre EL (LA) CEDENTE y REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

2.2. En general cualquier documento o correspondencia enviada y recibida por las partes y/o por REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A., en relación con la ejecución del presente contrato.

**TERCERA. CONFIDENCIALIDAD:** en la ejecución del contrato de arrendamiento y por el término de cinco (5) años contados a partir de la terminación por cualquier causa EL (LA) CESIONARIO (A) se obliga a:

3.1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada por REDCOLSA, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

3.2. Utilizar toda información recibida, exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.

3.3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de REDCOLSA.

3.4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros bajo ninguna circunstancia.

3.5. Devolver toda la información, tan pronto como termine este contrato, junto con la confirmación escrita de que la misma no ha sido copiada ni reproducida y que el (la) cedente no tienen en su poder o en poder de terceros copia alguna de la misma.

3.6. EL (LA) CESIONARIO (A) podrá revelar la Información Confidencial, cuando esté obligado (a) legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberá: **1.** Afirmar la naturaleza confidencial de la información solicitada por el Organismo de que se trate. **2.** Notificar por escrito, de inmediato a REDCOLSA –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

**CUARTA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** EL (LA) CESIONARIO (A), en calidad de titular de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a REDCOLSA para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantiza que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de: 1. Desarrollar el objeto de este contrato. 2. Evaluar el desempeño contractual. 3. Remitir publicidad y publicaciones relacionadas con las actividades que desarrolla REDCOLSA. 4. Facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato. 5. Realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas, enmarcadas dentro del objeto social. EL (LA) CESIONARIO (A) declara que fue informado (a) de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad del mismo. 2. De la facultad que tengo de abstenerse de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de REDCOLSA y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento por REDCOLSA o el tercero que ésta escoja para el efecto, y permanecerá en la respectiva base de datos.

**QUINTA. CONTROL PARA EL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO:** EL (LA) CESIONARIO (A) certifica que: 1. Sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. 2. Cuenta con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación

del terrorismo. 3. Permanentemente realiza actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, se obliga a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requieran. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL (LA) CESIONARIO (A), algunos de sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., REDCOLSA, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

**SEXTA. CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN**: EL (LA) CESIONARIO, mediante la suscripción del presente contrato, declara que no ha participado, no participa y no va a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio.

Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de REDCOLSA ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, Colaboradores de REDCOLSA o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente REDCOLSA, podrá realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Si se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por la Compañía, están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a REDCOLSA de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

REDCOLSA tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a EL CESIONARIO, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción.

Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción."

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en Santiago de Cali a los 17 días del mes de ENE del año 2024

EL (LA) CEDENTE

16775988

EL (LA) CESIONARIO (A)

94399562

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| PARTE ARRENDADORA | |
|---|---|
| **Arrendadora** | REMODELACIONES Y MONTAJES SAS |
| **NIT** | 900918475-0 |
| **Representante Legal** | LUIS FELIPE BENAVIDES LEGRO |
| **Número de identificación** | 16.775.448 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 100C No. 20-74 Talanga III |
| **Correo electrónico** | Lfelipe0412@gmail.com |
| **Teléfono** | 3117572761 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 72W No. 28D2-01 Poblado II |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-361464 |
| **Código-Nombre característico** | 44161- Notaría 20 |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1332266 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Febrero de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $500.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del

Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de Cinco (5) Años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato 1332266**, los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN**. LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que LA PARTE ARRENDADORA no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDATARIA reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN**. Las partes se abstendrán de modificar las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

**PARÁGRAFO TERCERO. SERVICIO TELEFÓNICO**. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA ante LA PARTE ARRENDADORA, para que esta tramite la instalación. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.



Calle 13 No. 4-25 - Plazoleta Edificio Carvajal
PBX.: 884 3434 www.gane.com.co

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Quinientos Mil Pesos ($500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte 46-22 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa,

sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y

común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su

propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Febrero del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**REMODELACIONES Y MONTAJES SAS**
**LUIS FELIPE BENAVIDES LEGRO**
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

29 ENE 22

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendadora** | Gabriela del Socorro Giraldo Colorado |
| **Número de identificación** | 31.951.739 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 100E No. 23-05 |
| **Correo electrónico** | Christian_camilo_89@hotmail.com |
| **Teléfono** | 3162484564-3232372568 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 100E No. 23-05 |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-584166 |
| **Código-Nombre característico** | 44163- Superinter Los Cerezos |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1402823 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Febrero de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $1.000.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de Cinco (5) Años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón de Pesos ($1.000.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 94 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46-20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia

dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones.** A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la

notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre

la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Febrero del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

Gabriela Giraldo C.

**GABRIELA DEL SOCORRO GIRALDO COLORADO**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

28 ENE. 2022
Stephanie García

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendadora** | María Barrios Castillo |
| **Número de identificación** | 27.294.040 de La Unión |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Avenida 46 Oeste No. 9B-06 Montebello |
| **Correo electrónico** | Rocio1509@hotmail.com |
| **Teléfono** | 8888162-3128870447 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Avenida 46 Oeste No. 9B-06 Montebello |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-138810 |
| **Código-Nombre característico** | 44164 – Montebello Sector Arrayanes |
| **Número suscriptor EMCALI** | 1264237 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Febrero de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $350.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de Cinco (5) Años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PUBLICOS.** Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público incluidos en el canon de arrendamiento; en consecuencia, los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentran a cargo de LA PARTE ARRENDADORA.
2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
3. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.

8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.
11. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Trescientos Cincuenta Mil Pesos ($350.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 94 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46-20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.

2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia

dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones.** A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la

notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre

la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Febrero del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**MARIA BARRIOS CASTILLO**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

29 ENE 2022

## CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

| INFORMACIÓN DEL (LA) CEDENTE | |
|---|---|
| Nombre | Julio Cesar Narváez Muñoz |
| Número de identificación | 10290069 |
| Domicilio | Carrera 46c 15-60 |
| Correo electrónico | sugeyalayon@gmail.com |
| Teléfono | 3174237994 |
| **INFORMACIÓN DEL (LA) CESIONARIO (A)** | |
| Nombre | Charlie Calvo Núñez |
| Número de identificación | 16658011 |
| Domicilio | Carrera 46c 15-64 |
| Correo electrónico | sugeyalayon@gmail.com |
| Teléfono | 3168348080 |
| **INFORMACIÓN DE LA ACTUAL ARRENDATARIA** | |
| Denominación social | Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A. |
| NIT No. | 805009514-5 |
| Domicilio | Calle 13 No. 4 – 25 Edificio Carvajal – Santiago de Cali |
| Teléfono (s) | (2) 6823434 |
| Correo electrónico | areaarrendamientos@gane.com.co |
| Representante legal | John Jairo Ramírez Paz |
| Número de identificación | 79.660.331 de Bogotá D.C. |
| **INFORMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO** | |
| Dirección del inmueble arrendado | Carrera 46C No. 15-66 |
| Matricula inmobiliaria | 370-220905 |
| Fecha de inicio del contrato | 01-MAR-2022 |
| Canon mensual actual | 1.369.440 |

Entre EL (LA) CEDENTE y EL (LA) CESIONARIO (A), debidamente representados (as) e identificados (as) como consta en el encabezado de este documento; se celebra cesión del contrato de arrendamiento, que le concedió a REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. el uso y goce del inmueble descrito en este documento, el cual se regirá en lo general por la normatividad, vigente aplicable y en lo especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO – CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** EL (LA) CEDENTE cede al EL (LA) CESIONARIO (A) la totalidad de derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento suscrito con REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. **PARÁGRAFO:** EL (LA) CESIONARIO (A) declara que conoce, acepta y cumplirá las estipulaciones pactadas entre EL (LA) CEDENTE y REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. en el contrato de arrendamiento que forma parte integrante de este documento.

**SEGUNDA. DOCUMENTOS DE LA CESIÓN:** forman parte integrante de este documento, los siguientes:

2.1. Contrato de arrendamiento suscrito entre EL (LA) CEDENTE y REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

2.2. En general cualquier documento o correspondencia enviada y recibida por las partes y/o por REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A., en relación con la ejecución del presente contrato.

**TERCERA. CONFIDENCIALIDAD:** en la ejecución del contrato de arrendamiento y por el término de cinco (5) años contados a partir de la terminación por cualquier causa EL (LA) CESIONARIO (A) se obliga a:

3.1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada por REDCOLSA, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.

3.2. Utilizar toda información recibida, exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.

3.3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de REDCOLSA.

3.4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros bajo ninguna circunstancia.

3.5. Devolver toda la información, tan pronto como termine este contrato, junto con la confirmación escrita de que la misma no ha sido copiada ni reproducida y que el (la) cedente no tienen en su poder o en poder de terceros copia alguna de la misma.

3.6. EL (LA) CESIONARIO (A) podrá revelar la Información Confidencial, cuando esté obligado (a) legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberá: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a REDCOLSA –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

**CUARTA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** EL (LA) CESIONARIO (A), en calidad de titular de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a REDCOLSA para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantiza que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de: 1. Desarrollar el objeto de este contrato. 2. Evaluar el desempeño contractual. 3. Remitir publicidad y publicaciones relacionadas con las actividades que desarrolla REDCOLSA. 4. Facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato. 5. Realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas, enmarcadas dentro del objeto social. EL (LA) CESIONARIO (A) declara que fue informado (a) de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad del mismo. 2. De la facultad que tengo de abstenerse de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de REDCOLSA y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento por REDCOLSA o el tercero que ésta escoja para el efecto, y permanecerá en la respectiva base de datos.

**QUINTA. CONTROL PARA EL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO:** EL (LA) CESIONARIO (A) certifica que: 1. Sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. 2. Cuenta con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo. 3. Permanentemente realiza actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren

relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, se obliga a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requieran. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL (LA) CESIONARIO (A), algunos de sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., REDCOLSA, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

**SEXTA. CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN:** EL (LA) CESIONARIO, mediante la suscripción del presente contrato, declara que no ha participado, no participa y no va a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio.

Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de REDCOLSA ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, Colaboradores de REDCOLSA o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente REDCOLSA, podrá realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Si se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por la Compañía, están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a REDCOLSA de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

REDCOLSA tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a EL CESIONARIO, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción.

Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción."

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en Santiago de Cali a los 08 días del mes de Marzo del año 2023

EL (LA) CEDENTE

10.290.069

EL (LA) CESIONARIO (A)

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Julio César Narváez Muñoz |
| **Número de identificación** | 10.290.069 de Popayán |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 16 No. 46C-04 |
| **Correo electrónico** | sugeyalayon@gmail.com |
| **Teléfono** | 3765091-3174237994 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Carrera 46C No. 15-66 |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-220905 |
| **Código-Nombre característico** | 44177- La Despensa |
| **Número suscriptor EMCALI** | 47110608 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Marzo de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $1.200.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior más un (1) punto |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de Cinco (5) Años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato 47110608**, los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN.** LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que LA PARTE ARRENDADORA no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDATARIA reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN.** Las partes se abstendrán de modificar las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

**PARÁGRAFO TERCERO. SERVICIO TELEFÓNICO.** LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA ante LA PARTE ARRENDADORA, para que esta tramite la instalación. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Doscientos Mil Pesos ($1.200.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en la cuenta bancaria suministrada: Bancolombia Cuenta de Ahorros No. 30405338883.

LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces más un punto.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.

5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes.

Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.

11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.
12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la

parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho este obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.
15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Marzo del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**JULIO CESAR NARVAEZ MUÑOZ**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

25 FEB 2022

NOTARÍA 22 DE CALI
FOLIO SELLADO Y RUBRICADO
Resolución 1821 / 2010 - Art. 5

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**

8843196

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el dieciocho (18) de febrero de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Veintidos (22) del Círculo de Cali, compareció: JULIO CESAR NARVAEZ MUÑOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 10290069 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----

e3mrk8x3jpzk
18/02/2022 - 12:16:45



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de contrato de arrendamiento signado por el compareciente, en el que aparecen como partes JULIO CESAR NARVAEZ MUÑOZ.

*LUZ ELENA HURTADO AGUDELO*

Notario Veintidos (22) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

*Consulte este documento en www.notariasegura.com.co*
*Número Único de Transacción:* e3mrk8x3jpzk

# NOTARIA NOVENA

del círculo de Cali

Carrera 5 No. 12 - 80 PBX: 8844273 Fax: 8896522
MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA

35

POR FALTA DE ESPACIO PARA ESTAMPAR SELLOS PERTINENTES, SE ADICIONA ESTA HOJA PARA CONSERVAR LA CONTINUIDAD Y FORMA DEL DOCUMENTO. DEBE TENER SELLO DE UNION DE PÁGINAS EN SUS HOJAS.

**NOTARIA NOVENA DE CALI**
notariacali9@yahoo.com.mx
**TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA REGISTRADA**

Verifique los datos ingresando a www.notariaenlinea.com
TUGCIPCIAHUIEJ4H

La Notaría Novena del Círculo de Cali, Certifica: que la firma puesta en este documento es similar a la registrada en la Notaría por:

**RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO**

quien exhibió: **C.C. 79660331** de BOGOTA
previa confrontación con la Tarjeta No. R-78
CALI **08/03/2022** a las ***3:03:09 p. m.***

MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA NOVENA DE CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 9
CÍRCULO DE CALI
Miryan Patricia Barona Muñoz

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendadora** | Steven Florez Sandoval |
| **Número de identificación** | 14.837.951 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 36 AN No. 2AN-32 Prados del Norte |
| **Correo electrónico** | stevenflorezs@gmail.com |
| **Teléfono** | 3769464-3183516244 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 70 No. 7R-26 LC 7 |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-954048 |
| **Código-Nombre característico** | 44178 – Cañaveral de la 70 |
| **Número suscriptor EMCALI** | 47088984 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Marzo de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $1.297.500 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de

grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de Cinco (5) Años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial dispone de los servicios públicos de energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali, Suscriptor **47088984**, los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA. Las partes dejan constancia que actualmente, el servicio de acueducto y alcantarillado se encuentra en trámite de instalación por parte de las Empresas Municipales de Santiago de Cali, por tanto, el pago de estos servicios estará a cargo de LA PARTE ARRENDADORA; no obstante, cuando la parte Arrendadora notifique finalización del proceso a LA PARTE ARRENDATARIA, esta última asumirá la obligación del pago de dichos servicios.

**PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN**. LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que LA PARTE ARRENDADORA no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación del servicio de energía, aseo y alumbrado público de los servicios públicos. En caso de la prestación deficiente o suspensión, LA PARTE ARRENDATARIA reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio. A excepción del servicio de acueducto y alcantarillado que se encuentra a cargo de LA PARTE ARRENDADORA. **PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN**. Las partes se abstendrán de modificar las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **PARÁGRAFO TERCERO. SERVICIO TELEFÓNICO**. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal

de LA PARTE ARRENDATARIA ante LA PARTE ARRENDADORA, para que esta tramite la instalación. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Doscientos Noventa y Siete Mil Quinientos Pesos ($1.297.500), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46-20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas

condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de

conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas

contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.

13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.
15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Marzo del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**STEVEN FLOREZ SANDOVAL**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

AUDITORIA
25 FEB 2022
Stephanie García

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | José Ancizar de los Ríos Bedoya |
| **Número de identificación** | 16.611.638 de Cali |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Carrera 35 No. 30-31 San Carlos |
| **Correo electrónico** | Chepear7@hotmail.com |
| **Teléfono** | 3342816- +(1)7187900096 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 72B No. 3 NORTE -03 |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-522726 |
| **Código-Nombre característico** | 44180 - Sector El Reciclaje |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Cinco (5) Años |
| **Fecha de inicio** | 01 de Marzo de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $600.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN**. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de

grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de Cinco (5) Años contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a cinco (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos que serán suministrados por LA PARTE ARRENDADORA. El valor mensual de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo se encuentran incluidos en el canon de arrendamiento. El consumo mensual de los servicios públicos de energía y alumbrado será registrado en un medidor testigo; el valor mensual registrado será pagado por LA PARTE ARRENDATARIA a LA PARTE ARRENDADORA, previa aceptación de la factura o documento equivalente.

**PARAGRAFO PRIMERO.** LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios a su cargo al día en cuanto al pago de los mismos se refiere. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos a su cargo por falta o mora en el pago, reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento de que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para compensar de los cánones las sumas adeudadas por concepto de esta indemnización, sin necesidad de requerimientos de ningún tipo.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** LA PARTE ARRENDATARIA a su discreción podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que

deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes por parte de la arrendataria. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por este concepto; sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello pueda alegar responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA.

**PARAGRAFO TERCERO**. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Seiscientos Mil Pesos ($600.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 47 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46-20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.

3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.
6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la

negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir

toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.

11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.
12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o

socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.
15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Marzo del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

**JOSE ANCIZAR DE LOS RIOS BEDOYA**

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
Representante Legal

[illegible] AUDITORIA
25 FEB 2022
Stephanie García

COMERCIO INMOBILIARIO.COM
ESPECIALISTAS INMOBILIARIOS

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

**FECHA DE INICIO:** **01 DE MARZO DE 2022**

**FECHA DE VENCIMIENTO:** **28 DE FEBRERO DE 2027**

**PARTE ARRENDADORA O ARRENDADOR: COMERCIO INMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S** NIT 900.028.205-1, Domiciliada en la Calle 36 Norte # 6 A 65 World Trade Center Pacific Mall Oficina 2004 Representado por el **Señor JOSE EDILBERTO VARGAS RAMIREZ.**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.625.223, expedida en Cali, en calidad de Representante Legal.

**PARTE ARRENDATARIA O ARRENDATARIOS: REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.**, identificada con el NIT 805.009.514-5, sociedad comercial con domicilio en el municipio de Santiago de Cali, Departamento de Valle del Cauca, constituida por la escritura pública número 4987 del 31 de diciembre del año 1997, otorgada por la Notaria Trece del Circulo de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo la matricula No.475599-4, debidamente representada por **JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 79.660.331 de Bogotá D.C. debidamente facultado para la celebración del presente contrato por las estatutos sociales, circunstancias todas ellas que corsten en el certificado de constitución, existencia y representación legal expedida por la Cámara de Comercio de Cali, que se adjunta al presente contrato.

**INMUEBLE (S) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO ES: CALLE 59 No.4D-23 BARRIO SALOMIA, SANTIAGO DE CALI.**

**TELEFONO: NO TIENE**

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** La parte **ARRENDADORA** entrega a titulo de arrendamiento7 el(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado en documento a parte, que la parte **ARRENDATARIA** declara recibir a su entera satisfacción, obligándose a restituirlo a vencimiento o terminación del contrato, sin exigencia de prima ni cantidad alguna en el mismo estado en que se encuentra a la fecha de la firma del presente contrato. **PARAGRAFO:** La Arrendataria no tendrá derecho a reclamar por Good Will o acreditación del Establecimiento Comercial sobre el inmueble objeto de este Contrato y en todo caso la Arrendataria renuncia a realiza cualquier tipo de

reclamación por este concepto al Arrendador **SEGUNDA. ESTADO DEL INMUEBLE:** El(los) bien(es) dado(s) en arrendamiento se encuentra(n) en buen estado y consta de todas las instalaciones y servicios cuyos integrantes aparecen detallados en inventario suscrito por las contratantes en pliego aparte que se tendrá como parte integrante de este contrato. **TERCERA. TERMINO DE CONTRATO:** El término de duración de este contrato será de **SESENTA MESES (60)** meses a partir del día **01 DE MARZO DE 2022. PARAGRAFO PRIMERO: PRORROGAS**: Vencido el término inicial, si con TRES (3) meses de anticipación ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, por medio de carta enviado en físico, se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por períodos de DOCE (12) meses; igual preaviso se dará a las partes durante la vigencia de las prórrogas anuales, subsistiendo durante ellas todas las garantías y estipulaciones del presente contrato y las modificaciones contenidas en la cláusula séptima. Durante los TRES (3) meses de preaviso, la parte arrendataria se obliga a permitir que el(los) inmueble(s) sea visitado para su posterior arrendamiento por un término no menor de Cuatro (4) horas hábiles diarias. **PARAGRAFO SEGUNDO: RENOVACIONES**: Si vencido el término inicial o de cualesquiera de las prórrogas tácitas la parte arrendataria ha ocupado a título de arrendamiento el(los) inmueble(s), con un mismo establecimiento de comercio por dos años consecutivos, podrá el **ARRENDATARIO O EL ARRENDADOR** pedir la renovación del contrato, comunicando a la otra su intención de suscribir uno nuevo, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del término principal o prorrogas tácitas y mediante carta enviada por escrito y radicada en físico. Si por el contrario, no ha ocupado el(los) inmueble(s) por dicho término, podrá la parte **ARRENDADORA** a su arbitrio solicitar la entrega del(los) inmueble(s), o renovar el contrato en las condiciones que las partes acuerden. **CUARTA. PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL(LOS) INMUEBLE(S):** En los casos previstos en los numerales segundo y tercero del Artículo 518 del Código de Comercio la parte **ARRENDADORA** desahuciará a la parte **ARRENDATARIA** con no menos de seis (6) meses de anticipación por medio de carta enviado en físico por medio de la cual se notifique la terminación del contrato a la fecha del vencimiento. Parágrafo: se deja constancia por medio de este documento que a la hora de la entrega del inmueble por parte del arrendatario este o debe entregar conforme al inventario y en la fecha establecida, que es la fecha de finalización del contrato o la que se pacte, en caso de que el arrendatario entregue el inmueble después de la fecha establecida para la entrega, el arrendador cobrara los días de canon de arrendamiento, de servicios públicos y de administración si aplica. Hasta la entrega formal, real y material del inmueble, sin que esta constituya una prórroga al contrato, también se le cobrará al arrendatario el promedio de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble. La parte Arrendataria

deberá notificar al Arrendador la intención de dar por terminado el contrato con TRES (3) meses de Anticipación a la fecha del vencimiento y lo deberá hacer por escrito en físico radicada en las oficinas del arrendador. **QUINTA. SANCIÓN POR RETARDO EN LA RESTITUCIÓN:** Si vencido el presente contrato, producidos los preavisos a que se refiere la cláusula tercera (Parágrafo primero) o el artículo 520 del Código de Comercio, la parte **ARRENDATARIA** no hiciere devolución de la tenencia del mismo, pagará a título de pena un canon adicional equivalente al valor de cinco (5) días de arrendamiento por cada día de demora en la entrega, además del canon pactado, y sin perjuicio del derecho a exigir la restitución. **SEXTA. DESTRATE:** Si la parte **ARRENDATARIA** desocupa el(los) inmueble(s) materia del presente contrato antes del vencimiento del término señalado en la cláusula tercera o de sus prórrogas o renovaciones, deberá cancelar a título de indemnización a la parte **ARRENDADORA** un valor equivalente a tres (3) veces el último canon mensual de arrendamiento. **SEPTIMA. EL PRECIO:** El canon o precio mensual de arrendamiento se pacta así: La cantidad mensual de **NOVECIENTOS MIL PESOS ($900.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** La Parte **ARRENDATARIA** se obliga a pagar cada mensualidad anticipadamente **DURANTE LOS CINCO (5) PRIMEROS DÍAS CALENDARIO O PRIMER DÍA HÁBIL DE CADA MES.** El arrendatario pagará el precio del arrendamiento por medio de un cupón que deberá ser bajado de nuestra página www.comercioinmobiliario.com.co este pago se puede hacer online en la misma página o imprimir el cupón y hacer el pago en la entidad Bancaria establecida por el **ARRENDADOR**, durante todo el tiempo de vigencia de este contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas. **PARAGRAFO PRIMERO.** En caso de mora en el pago del precio mensual de arrendamiento, la parte ARRENDATARIA pagará a la parte **ARRENDADORA** porción de la cláusula penal equivalente al 5% o hasta el 25% del canon mensual según sea la fecha de pago, este pago no se asume como pagos parciales de la cláusula penal o de cualquier suma que por otro concepto relacionado con este contrato resulten a deber a la parte **ARRENDADORA** desde el primer día de pago exigible hasta el día de pago; lo anterior sin perjuicio de las acciones y sanciones previstas. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Vencido el primer año de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, es decir independiente de la vigencia inicial del contrato los incrementos en el canon de arrendamiento es cada 12 meses, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción equivalente al índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento del término del presente contrato o sus prórrogas más **DOS** puntos porcentuales **(2)** y así sucesivamente, siempre aplicando dicho aumento al valor del

último canon del período inmediatamente anterior. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** En ejecución de la ley 788 de diciembre 27 de 2002, si la actividad o destinación comercial, definida en la cláusula Octava del presente contrato, es ajena a **EXPOSICIONES ARTESANALES NACIONALES O ACTIVIDAD ALGUNA QUE TAXATIVAMENTE EXCLUYA LA LEY** y teniendo en cuenta la actividad tributaria del **PROPIETARIO DEL INMUEBLE** y el **ARRENDATARIO**; deberá el **ARRENDATARIO** cancelar mensualmente por concepto de IVA, una suma adicional, equivalente al **CERO (0%)** del Valor del canon de Arrendamiento mensual . El Valor del **IVA**, podrá variar según las leyes que expida el Gobierno en materia tributaria. El presente contrato es título suficiente y presta mérito ejecutivo, para el cobro del impuesto mencionado **(IVA)**, para lo cual la parte **ARRENDATARIA**, renuncia a que se le constituya en mora, mediante requerimiento judicial o privado. **OCTAVA. DESTINACION DEL (LOS) INMUEBLE(S):** La parte **ARRENDATARIA** destinará el(los) inmueble(s) exclusivamente para los fines de un establecimiento comercial, en el desarrollo de su negocio u objeto social conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal aportado por la arrendataria que forma parte integrante de este documento. **PARAGRAFO:** En caso de que para el desarrollo del objeto social del establecimiento de comercio requiera uso de suelo y demás permisos deberá el Arrendatario adelantar todos los trámites pertinentes. La parte **ARRENDATARIA** no podrá subarrendar el(los) inmueble. La violación de esta cláusula dará derecho a la parte **ARRENDADORA** a exigir la desocupación y la entrega sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia la parte **ARRENDATARIA. NOVENA. VENTA O CESIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:** Dado que el presente contrato lo celebra la parte arrendadora en consideración a las calidades personales y referencias comerciales de **LA PARTE ARRENDATARIA**, teniendo por lo tanto el carácter de "intuito personae", la parte **ARRENDATARIA** acepta que el derecho al arrendamiento derivado del presente contrato, no forme parte del establecimiento de comercio señalado en la cláusula anterior. En consecuencia, la venta o enajenación de dicho establecimiento comercial, en ningún caso comprenderá los derechos al arrendamiento aquí contenidos, siendo inválida por lo tanto la cesión del presente contrato cuando se pretenda realizada como consecuencia de la enajenación del mencionado establecimiento de comercio. **PARAGRAFO:** La venta del establecimiento de comercio indicado, conllevará la terminación ipso facto del presente contrato, debiendo la parte arrendataria proceder a su entrega en un periodo de (60) sesenta días. **DÉCIMA. PROHIBICIONES:** Queda prohibido expresamente a la parte **ARRENDATARIA**: 1.

Guardar o permitir guardar en el inmueble materiales u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación o seguridad del mismo. 2. Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielos-rasos. 3. Conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas eléctricas e hiráulicas. 4. Destinar el(los) inmueble(s) para los fines ilícitos entre ellos los contemplados en el literal B) del parágrafo del artículo tercero del Decreto 180 de 1.988 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en los Decretos y Leyes que adicionen o modifiquen las anteriormente señaladas. Le queda prohibido ocasionar perturbaciones como ruidos que afecten la sana convivencia, destinar el inmueble para fines ilícitos, cualquiera de estos comportamientos y los que vayan en contra de la Ley serán causa para la terminación del contrato y la desocupación del inmueble y darán lugar al pago de una indemnización que habla la cláusula pena a favor del arrendador por incumplimiento del contrato. 5. Los demás que establezca la Ley y el presente contrato. **DÉCIMA PRIMERA. REPARACIONES Y MEJORAS:** La parte **ARRENDATARIA** está obligada a efectuar en el(los) inmueble(s) las reparaciones locativas a que haya lugar. De acuerdo a los artículos 1998 y 2028 del Código Civil. Además, si son por causas imputables a la parte **ARRENDATARIA**, deberá hacer los arreglos en las cañerías y techos de(los) inmueble(s), si se llegare a presentar por daños en lo anteriormente señalado. **PARAGRAFO PRIMERO:** Cualquier seguridad, accesorio adicional que la parte **ARRENDATARIA** instale en las puertas, ventanas, o cualquier otro lugar de(los) inmueble(s), tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas etc..l no las podrá retirar y quedarán de propiedad de la parte **ARRENDADORA** sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No podrá la parte **ARRENDATARIA** efectuar en el(los) inmueble(s) reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la parte **ARRENDADORA.** S' las ejecutare y aún en el caso de contar con dicha autorización, acrecerán al(los) inmueble(s) y no podrán alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la parte **ARRENDADORA** indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, la parte **ARRENDADORA** podrá exigir su retiro, debiendo la parte **ARRENDATARIA** entregar el(los) inmueble(s) en el mismo estado en que lo recibió. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de que en el inmueble tenga aire acondicionado, piscina, canaletas queda obligada a realizar el mantenimiento cada 3 meses. El arrendatario queda obligado a mantener en buen estado las puertas y más sin son en madera, ventanas, vidrios, cristales cerraduras, pisos, paredes, pintura de paredes, grifería, (estufa, horno, extractor, closet (si aplica), bateria sanitaria en buen estado conservación de todas las llaves, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, tal y como se le entrego conforme al inventario. **DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE**

**MANTENIMIENTO:** Todos los servicios públicos municipales de que goza el(los) inmueble(s) correrán por cuenta de la parte **ARRENDATARIA (Suscriptor 494727). PARAGRAFO PRIMERO:** La parte **ARRENDATARIA** se obliga a presentar a la parte **ARRENDADORA** los recibos de pago de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y teléfono y de la cuota de administración de la copropiedad (si hace parte de esta), correspondientes al mes anterior, al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. La parte **ARRENDADORA** podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando la parte **ARRENDATARIA** no presente los recibos señalados, dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato, constituyendo además un incumplimiento de la parte **ARRENDATARIA. PARAGRAFO SEGUNDO:** La parte **ARRENDATARIA** se obliga a la conservación y reparación de los servicios citados y a respetar los reglamento de las empresas respectivas, sin que la parte **ARRENDADORA** asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **PARAGRAFO TERCERO:** La parte **ARRENDATARIA** no podrá instalar líneas telefónicas diferentes a las que cuenta el(los) inmueble(s), relacionadas en el inventario y en el presente contrato. La parte **ARRENDATARIA** está obligada a cancelar la totalidad de los servicios públicos que se liquiden por el periodo en que ocupa el(los) inmueble(s) y especialmente por la o las líneas telefónicas sobre las cuales han tenido en servicio en el periodo del contrato. **PARÁGRAFO CUARTO:** La parte ARRENDATARIA acepta cancelar el valor que liquide LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI, en la facturación de los servicios públicos del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato. **PARAGRAFO QUINTO.** Está completamente prohibido que **EL ARRENDATARIO** solicite facilidades de pago, crédito, etc., sobre los servicios públicos del inmueble. **DÉCIMA TERCERA. SANCIONES CLAUSULA PENAL:** La parte **ARRENDADORA** podrá exigir la restitución judicial de(los) inmueble(s) sin necesidad de requerir a la parte **ARRENDATARIA** privada o judicialmente en los siguientes casos: 1. Por la mora en el pago de canon mensual dentro del término o forma estipulada. 2. Por la mora en la entrega de(los) inmueble(s) cuando a parte **ARRENDATARIA** esté obligada de acuerdo con el Código de Comercio y el presente contrato. 3. Por la destinación de(los) inmueble(s) para fines distintos a los contemplados en la cláusula octava del presente contrato o a fines ilícitos o reñidos con la moral y las buenas costumbres. 4. Cuando la parte **ARRENDATARIA** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos. 5. Por la violación o el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones y prohibiciones que la Ley y este contrato impone a la parte **ARRENDATARIA PARAGRAFO:** En los eventos anteriores la parte **ARRENDATARIA** se obliga a pagar a la parte **ARRENDADORA**, a título de cláusula penal, una suma igual a tres (3) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales

renuncian expresamente la parte **ARRENDATARIA**, así como a los establecidos en los artículos 2035 y 2007 del Código civil y 424 numeral segundo del código de procedimiento Civil, como al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución en caso de juicio de lanzamiento y sin perjuicio de la sanción diaria por retardo previsto en la cláusula quinta del presente contrato. **DÉCIMA CUARTA. ESPACIOS EN BLANCO:** El presente documento no tiene espacios en blanco. **DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO:** La parte **ARRENDATARIA y sus deudores solidarios** aceptan desde ahora toda cesión que la parte **ARRENDADORA** haga del presente contrato y de cualquiera de los derechos que emanen del mismo, antes o después de vencido el plazo inicial o durante sus prórrogas o renovaciones. **DÉCIMA SEXTA. IMPUESTOS Y GASTOS:** El valor de los derechos fiscales y demás gastos que causen el otorgamiento del contrato, de sus prórrogas o renovaciones o de sus cesiones correrá por cuenta de la parte **ARRENDATARIA. DÉCIMA SÉPTIMA. VENTA DEL INMUEBLE:** En caso de venta de(los) inmueble(s), la parte **ARRENDADORA** no asume responsabilidad por perjuicios que pueda sufrir la parte **ARRENDATARIA**, en caso de venta efectiva del inmueble se respetara el contrato de arrendamiento bien sea haciendo una cesión del contrato de arrendamiento al nuevo propietario si así se desea o se le dará por terminado el contrato al arrendamiento de forma anticipada a la fecha de vencimiento y se le pagara el destrate que equivale a 3 canon de arrendamiento vigente. **DÉCIMA OCTAVA. MERITO EJECUTIVO:** Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, y en especial la de pagar el canon de arrendamiento, podrá ser exigidos ejecutivamente por la parte **ARRENDADORA**, con base en el presente contrato. En cuanto a los servicios públicos, si la parte **ARRENDADORA** se viere obligada a efectuar su pago por el incumplimiento de la parte **ARRENDATARIA**, la primera podrá repetir lo pagado contra la segunda por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes Empresas Públicas debidamente cancelado **DÉCIMA NOVENA. FALLECIMIENTO DE UN ARRENDATARIO:** A la muerte de alguna de las personas bien sea natural o jurídica y esta última se extingue y cesan sus obligaciones con la liquidación de la Empresa, y que cualquiera de estas integran la parte arrendataria, podrá la parte Arrendadora para efectos de la acción ejecutiva, acogerse al artículo 1434 del código civil respecto de uno cualquiera de los herederos a su elección y seguir el juicio con él o con ellos, sin necesidad de notificar o demandar a los demás. **VIGESIMA. ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato la parte ARRENDATARIA faculta expresamente a la parte ARRENDADORA para penetrar en el(los) inmueble(s) y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal(es) inmueble(s) siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca

abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la exposición a riesgo sea tal, que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN:** La parte **ARRENDATARIA** autoriza expresamente a la parte **ARRENDADORA** y a su eventual cesionario o subrogatario, para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relaciones con este contrato o que de él se derive. Por lo tanto, el pago de las obligaciones derivadas del presente contrato no podrá hacerse parcialmente por los herederos de la parte **ARRENDATARIA**, pudiendo ser obligado cada uno de estos a pagar el tota de la deuda. **VIGESIMA SEGUNDA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.** La parte **ARRENDADORA** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que la parte **ARRENDATARIA** puedan sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por siniestros causados por incendio, inundación, terremoto o terrorismo. **PARAGRAFO:** Si la destinación del inmueble es comercial, tampoco asume responsabilidad alguna si las autoridades en cumplimiento de normas vigentes o futuras no permitiesen a la parte **ARRENDATARIA** dar al(los) inmueble[s] destinación comercial. **VIGESIMA TERCERA: DEUDORES SOLIDARIOS:** N.A. identificado con la cédula de ciudadanía número XXXX. Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble del arrendador, por concepto de: Arrendamiento, Servicios Públicos e indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de deudores solidario, la calidad de arrendatario la asume exclusivamente el Arrendatario y sus respectivos causa habitantes. Toco los anterior de que en caso de abandono del inmueble, cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus DEUDORES SOLIDAR OS en este mismo acto y al suscribir este mismo acto y al suscribir el presente contrato. **VIGESIMA CUARTA: LINDEROS GENERALES: LOS LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE ESTAN REGISTRADOS EN UNA HOJA ANEXA Y FORMA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO. VIGESIMA SEXTA:** Se deja constancia en este contrato que a la entrega del inmueble por parte del arrendatario, este tiene la obligación de dejar promedio de servicios públicos más el 35% sobre ese promedio, el cual será liquidado por el Departamento de

Reparaciones, esto es un razón a que los servicios públicos llegan mes vencido. En caso de haber un excedente el Arrendador hará la respectiva devolución.
**VIGESIMA QUINTA:** Declaro en Calidad de arrendatario y, deudor solidario que de manera libre, expresa, inequívoca e informada, que AUTORIZO a Comercio Inmobiliario Punto Com S.A.S, para que, en los términos del literal a) del artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, y en general, tratamiento de mis datos personales, siendo así las cosas la inmobiliaria podrá hacer usos de estos para mandarle información, publicidad, notificar judicial y extrajudicialmente y podrá utilizarlos como canal de comunicaciones entre las partes.
**VIGESIMA SEXTA: Control Para el Lavado de Activos Y Financiación al Terrorismo:** EL (LA) ARRENDADOR certifica que: **1.** Sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. **2.** Cuenta con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo. **3.** Permanentemente realiza actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, EL (LA) ARRENDADOR se obliga a: **1.** Entregar a EL ARRENDATARIO información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. **2.** Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que EL ARRENDATARIO requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL (LA) ARRENDADOR, algunos de sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidas en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativa y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., EL ARRENDATARIO, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a EL (LA) ARRENDADOR.
**Confidencialidad:** En la ejecución de este contrato y por un término indefinido EL (LA) ARRENDADOR (A) se obliga a: **1.** Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada por LA

CONTRATANTE, que no tengo el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma. **2.** Utilizar toda información recibida por LA ARRENDATARIA, exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente. **3.** Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de LA ARRENDATARIA. **4.** Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros bajo ninguna circunstancia. **5.** Devolver toda la información, tan pronto como termine este contrato, junto con la confirmación escrita de que la misma no ha sido copiada ni reproducida y que EL (LA) ARRENDADOR (A) no tienen en su poder o en poder de terceros copia alguna de la misma. **6.** EL (LA) ARRENDADOR (A) podrá revelar la Información Confidencial, cuando esté obligado legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberá: **a)** Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. **b)** Notificar por escrito, de inmediato a LA ARRENDATARIA -previo al suministro de la información- la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

**Parágrafo. Derechos de propiedad:** La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**Tratamiento de Datos Personales:** EL (LA) ARRENDADOR (A), en calidad de titular de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a LA ARRENDATARIA para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o

que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantiza que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de: **1.** Desarrollar el objeto de este contrato. **2.** Evaluar el desempeño de los proveedores de la contratante. **3.** Remitir publicidad y publicaciones relacionadas con las actividades que desarrolla la contratante. **4.** Facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato. **5.** Realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas, enmarcadas dentro del objeto social de la contratante.

EL (LA) ARRENDADOR (A) declara que fue informado (a) por LA ARRENDATARIA de manera previa a la suscripción del presente documento: **1.** Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad del mismo. **2.** De la facultad que tengo de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. **3.** La dirección física o electrónica de la contratante y su teléfono. **4.** De la finalidad del tratamiento. Los derechos que me asisten como titular de la información. **5.** La información personal de EL (LA) ARRENDADOR (A) que será objeto de tratamiento por la contratante o el tercero que ésta escoja para el efecto, y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto la contratante realice contratación de bienes y servicios.

**Anticorrupción:** LA PARTE ARRENDADORA, mediante la suscripción del presente contrato, declara que no ha participado, no participa y no va a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sean aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de REDCOLSA ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, Colaboradores de REDCOLSA o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente REDCOLSA, podrá realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Si se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por la Compañía, están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a REDCOLSA de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como

COMERCIO INMOBILIARIO.COM
ESPECIALISTAS INMOBILIARIOS

conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

Para constancia se firma en Cali, a los DIECIOCHO (18) días del mes de FEBRERO del año 2022 en Cuatro (04) ejemplares de mismo tenor literal, consintiendo las partes que cada uno de ellos puede ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

**PARTE ARRENDADORA,**

**COMERCIOINMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S**
**JOSE EDILBERTO VARGAS RAMIREZ**
**C.C. 16.625.223 de Cali**

**PARTE ARRENDATARIA,**

**REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.**
NIT 805.009.514-5
**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**
79.660.331 de Bogotá D.C.

COMERCIO INMOBILIARIO.COM

# CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE

**PARTES CONTRATANTES:**

**ADMINISTRADOR/MANDATARIO: COMERCIO INMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S**, identificado con NIT. 900.028.205-1, representando por el Señor JOSÉ EDILBERTO VARGAS RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.625.223 expedida en Cali, en calidad de Representante Legal y ADMINISTRADOR.

**PROPIETARIO(S)/MANDANTE:** MARIA MERCEDES RAMIREZ ALVAREZ

**Identificado(s) con C.C. N° o NIT** 38.982.729

Por el presente documento se hace constar que entre los denominados **ADMINISTRADOR/MANDATARIO**, por una parte y **PROPIETARIO/MANDANTE** por la otra, descritos anteriormente, se ha celebrado el presente contrato de Mandato con representación indirecta, contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: EL PROPIETARIO** confiere poder amplio y suficiente al **ADMINISTRADOR** para arrendar y administrar directamente el bien inmueble objeto de este contrato, en especial para que consiguiente un cliente **ARRENDATARIO** para su inmueble y posteriormente celebre los contratos de arrendamiento, convenga las condiciones del(los) mismo(s) y vigile su correcta ejecución y cumplimiento, siempre en aras de garantizar y proteger los intereses y el patrimonio de EL PROPIETARIO..

**SEGUNDA: UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** El(los) inmueble(s) materia de este mandato pertenece(n) en forma exclusiva al **PROPIETARIO** y se encuentra(n) ubicado(s) como se señala a continuación:

1. CALLE 89 # 90-23
2. _____

Identificados con Matrícula Inmobiliaria N° 370-399708 ubicados en la Ciudad de CALI Parqueadero. ____ deposito ____ Con línea telefónica SI ( ) NO (X) Número _____. Los linderos del (los) inmuebles objeto de este contrato se encuentran descritos en la Escritura Publica N° 438 de la Notaria N° 20 de Circulo de Santiago Cali la cual debe ser aportada por el PROPIETARIO a la firma del presente contrato al igual que el certificado de tradición vigente de (los) inmuebles antes descritos.

**TERCERA. CONDICIONES DE LA NEGOCIACIÓN:** Las partes de común acuerdo establecen las siguientes condiciones para la comercialización y administración del bien inmueble objeto del presente contrato:

CANON DE ARRENDAMIENTO SUGERIDO $ 900.000
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN (SI APLICA) $ ___
**VALOR TOTAL** $ 900.000
**PAGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN:**
LO HACE EL PROPIETARIO ___ LO HACE LA INMOBILIARIA ___

**EL INMUEBLE CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS PÚBLICOS:**

AGUA ✓ ENERGÍA ✓ GAS ✓ PARABÓLICA/INTERNET ✓

Los servicios públicos están incluidos en el canon? SI___ NO___
Los servicios públicos están comparticos? SI___ NO ___
Se cobran con la cuota de administración? SI___ NO___

**PARA INMUEBLES DE USO COMERCIAL:**

- EL PROPIETARIO ES RESPONSABLE DE IVA? SI___ NO ___
- EL INCREMENTO PACTADO SERÁ DE IPC + ___ PUNTOS.

En caso de prórrogas o renovaciones del contrato de arrendamiento, siempre y cuando las leyes vigentes sobre arrendamiento lo permitan, el canon se incrementará cuando se trate de destinación vivienda conforme a lo establecido en la LEY DE ARRENDAMIENTOS (Ley 820 de 2003), y en el caso de destinaciones comerciales, será en el I.P.C. del año calendario inmediatamente anterior, más ( ) puntos porcentuales pactados. **PARAGRAFO:** El PROPIETARIO se obliga a responder de cualquier acción de devolución de excedentes, que por razón de los incrementos señalados fuere necesario afrontar.

**CUARTA. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR:** El Administrador es el encargado de Comercializar y administrar el bien inmueble con base en las siguientes facultades.

1. **Promoción del inmueble:** El ADMINISTRADOR podrá hacer promoción de los inmuebles a través de afiches fijados en el inmueble, publicación avisos clasificados, publicaciones virtuales en diferentes portales inmobiliarios, redes sociales y paginas web, colocar en los bienes inmuebles avisos diseñados para que los clientes se enteren que se está arrendando el (los) inmuebles.
2. **Aseo y Seguridad:** Si el PROPIETARIO lo solicita por escrito y cancela el valor correspondiente al servicio de limpieza, se hará una vez al mes el aseo del inmueble. El ADMINISTRADOR podrá si el PROPIETARIO así lo solicita, contactar con una empresa de servicios temporales para que el PROPIETARIO asuma el costo del aseo, así mismo en caso que se requiera contratar el servicio de seguridad y custodia del inmueble.
3. **Canon de arrendamiento.** Fijar el(los) canon(es) de arrendamiento, de acuerdo con las instrucciones del **PROPIETARIO**, las condiciones del mercado y celebrar contrato(s) de arrendamiento respectivo(s), bajo las garantías y condiciones que considere necesarias y oportunas.
4. **Garantías de arrendamiento.** Ofrecer al Propietario la contratación de pólizas y/o fianzas de arrendamiento con el fin de constituir una garantía para exigir el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios, y reparaciones

locativas, o iva según sea el caso, los cuales estén a cargo de los ARRENDATARIOS así como el cumplimiento de lo estipulado en dicho contrato.

5. **Reportar y ejecutar reparaciones cuando se presenten daños al inmueble.** Realizar, previa consulta por escrito al **PROPIETARIO** sobre las reparaciones a que haya lugar en el(los) inmueble(s) que como **PROPIETARIO** le corresponda asumir. Si no se recibe por escrito o comunicación por parte del PROPIETARIO sobre la aceptación o la negativa a que las reparaciones se realicen en el término de los Diez (10) días calendario siguientes a la consulta por parte del ADMINISTRADOR al PROPIETARIO, implica la aceptación de la realización de las reparaciones. En todo caso, El ADMINISTRADOR tiene la autonomía contractual necesaria para tomar decisiones frente a la renuencia u omisión por parte de EL PROPIETARIO, respecto de las reparaciones que estén a cargo del arrendador en el contrato de arrendamiento.
6. **Responsabilidad ante daños.** En la eventualidad de existir un daño sobre la estructura del inmueble arrendado, el **ADMINISTRADOR** no se hace responsable por los daños, perjuicios y reparaciones del inmueble. En caso que los daños sean imputables al arrendatario, estos estarán a cargo de este, a quien se perseguirá prejuridica o jurídicamente de ser necesario.
7. **Negociar la Cláusula Penal.** Negociar con el ARRENDATARIO en el evento que desocupe el inmueble antes del vencimiento del contrato, el destrate del mismo con un mínimo equivalente a **DOS (2)** meses de arrendamiento, sin necesidad de contar con la autorización expresa del **PROPIETARIO** y/o apoderado del mismo. El ADMINISTRADOR podrá y tendrá la facultad de negociar con el ARRENDATARIO el destrate y la desocupación del inmueble cuando se vea en riesgo la cosa dada en arriendo, como por ejemplo abandono etc, o se vea afectado el cumplimiento del contrato de arrendamiento, por lo anterior se deja claro que cuando el inmueble está en proceso de restitución por medio de la aseguradora no habrá cobro de destrate, nos debemos limitar a las condiciones establecidas en el clausulado del producto contratado con las aseguradoras o afianzadoras. En todo caso, del cobro del destrate, le corresponde un (1) canon al ADMINISTRADOR
8. Pagar cuotas de administración y/o hacer acuerdos de pago sobre las obligaciones del propietario frente a la copropiedad, al igual que realizar el pago por cuenta del propietario de los Servicios Públicos y descontar estos costos de los cánones de arrendamiento.
9. **Asistencia a Asambleas de copropiedades.** En general, representar al **PROPIETARIO** frente a terceros en todo lo relacionado con el cuidado y vigilancia de los intereses que el **PROPIETARIO** tiene sobre el(los) inmueble(s) materia de este mandato. Se entiende que EL ADMINISTRADOR **no tendrá** la obligación de concurrir en representación de los propietarios, a las diferentes Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias de las Copropiedades de la cual hacen parte los inmuebles objeto del presente contrato, por lo tanto EL PROPIETARIO deberá asistir a las mismas personalmente, u otorgar el poder respectivo a la persona que lo represente en dichas reuniones.
10. **Costos financieros de trasferencias:** EL PROPIETARIO, faculta a EL ADMINISTRADOR, para descontar del saldo a favor, los costos financieros que se tengan que asumir para realizar el desembolso a través de transferencias entre entidades financieras. En caso de ser cuentas de otras plazas, estará a cargo de EL PROPIETARIO, asumir el costo

financiero de las remesas y demás sobrecostos que esto implique.

**QUINTA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.**
Además de las obligaciones estipuladas en el artículo 2184 del Código Civil, EL PROPIETARIO se obliga a:

1.) Entregar y mantener durante la vigencia del presente contrato, el inmueble libre de todo gravamen como embargos, pleitos pendientes, inscripción de demanda, y en general de todo gravamen que limite el dominio.
2.) Mantener el inmueble en condiciones de servir para el fin propuesto, mientras el mismo sea promocionado por parte de EL ADMINISTRADOR y este permanezca sin ser arrendado
3.) Entregar y mantener a paz y salvo el inmueble hasta que el mismo sea arrendado.
4.) Pagar la comisión estipulada por la gestión otorgada.
5.) Recibir el inmueble dado en administración el día y hora señalada por EL ADMINISTRADOR.
6.) Asumir la vigilancia del inmueble mientras permanezca desocupado, pagar cuotas de administración, servicios públicos y todo gasto que genere el inmueble, desde el momento de la desocupación, hasta la fecha en que sea recibido a entera satisfacción por el nuevo arrendatario.
7.) Realizar las reparaciones necesarias en el inmueble en las oportunidades que se requieran para la conservación y el mantenimiento del mismo, so pena de responder por los perjuicios causados a los arrendatarios, a terceros y ante el mismo ADMINISTRADOR, en el evento en que pudiere ser condenado algún pago.
8.) Suministrar a EL ADMINISTRADOR en forma fidedigna y oportuna, la información que esta requiera en relación con el inmueble, tendiente a facilitar el cumplimiento de la gestión encomendada.
9.) Reintegrar a EL ADMINISTRADOR las sumas de dinero que sin causa legal hubiese recibido de esta con ocasión del presente contrato. Si el inmueble estuviese ocupado, autoriza desde ya, para que los mayores valores pagados sean reducidos o compensados de los conceptos que por cualquier causa le deba al ADMINISTRADOR.
10.) Cumplir con las exigencias de las autoridades municipales y/o urbanísticas relacionadas con la construcción
11.) Abstenerse de celebrar acuerdos de pago o realizar transacciones con el (los) arrendatario(s) o realizar cualquier otro conducto que incida en la ejecución del contrato de arrendamiento, sin la previa autorización escrita y expresa de EL ADMINISTRADOR debiendo responder por los perjuicios que tales procederes causen a este.

**SEXTA: TERMINO DE DURACIÓN**: La vigencia del presente contrato de mandato está determinada por la vigencia estipulada en el contrato de arrendamiento que se suscriba sobre el inmueble objeto de este mandato. Es decir que, una vez el **ADMINISTRADOR** suscriba el(los) contrato(s) de arrendamiento con el **ARRENDATARIO** que ha conseguido para el inmueble, a partir de la fecha de iniciación de dicho(s) contrato(s), se entiende prorrogado el mandato aquí contenido por un término igual al que se pacte como periodo inicial del mencionado arrendamiento. **PARAGRAFO:** Por lo tanto, teniendo en cuenta que el presente mandato se ha conferido también en interés del **ADMINISTRADOR**, según lo dispuesto por el

Artículo 1279 del Código de Comercio, el **PROPIETARIO** no podrá darlo por terminado unilateralmente durante el término inicial del(de los) contrato(s) de arrendamiento, so pena de pagar al **ADMINISTRADOR** una indemnización como se estipula en la cláusula de terminación del presente contrato. Si el PROPIETARIO decide dar por terminado el contrato de mandato antes de que se rente el inmueble y el ADMINISTRADOR ha realizado la gestión de promocionar el inmueble, colocando avisos etc., el PROPIETARIO deberá pagar al ADMINISTRADOR os valores que soporte el ADMINISTRADOR.

**SEPTIMA: PRORROGAS DEL MANDATO EN RAZÓN DE LA RENOVACIÓN O PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**: El presente contrato se entenderá vigente durante las prórrogas que por convenio o disposición legal tenga el(los) contrato(s) de arrendamiento del (de los) inmueble(s). En consecuencia, vencido el termino inicial, durante las prorrogas del (de los) contrato(s) de arrendamiento, el **PROPIETARIO** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, debiendo en este caso notificar tal decisión al **ADMINISTRADOR** con cuatro (4) meses de anticipación al vencimiento para el caso de los contratos de vivienda urbana y con siete (7) meses de anticipación al vencimiento para los contratos de uso comercial.

**OCTAVA: TERMINACIÓN**: teniendo en cuenta que el presente mandato se ha conferido en interés de **ADMINISTRADOR** según lo dispuesto por el artículo 1279 del código de comercio, si el PROPIETARIO decide darlo por terminado unilateralmente durante la vigencia del termino inicial del(os) contrato(s) de arrendamiento o durante sus prorrogas, deberá notificar tal decisión al **ADMINISTRADOR** con mínimo tres (3) meses de anticipación y reconocerá al **ADMINISTRADOR** UN (1) canon de arrendamiento vigente y pagar al ARRENDATARIO el destete que equivale a TRES (3) cánones de arrendamiento vigente cuando se trata de vivienda urbana o el que se encuentre pactado en el contrato de arrendamiento cuando se trate de los comerciales. **PARAGRAFO**: En el evento en que el PROPIETARIO mande carta de terminación de contrato para el ARRENDATARIO con los meses de anticipación para que el arrendador notifique la terminación del contrato de arrendamiento dentro del término legal al ARRENDATARIO y luego de hacerse la debida notificación el PROPIETARIO decide sólo terminar el contrato de mandato y continuar con el ARRENDATARIO vigente, el PROPIETARIO deberá pagar al Arrendador la suma de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes. **PARÁGRAFO PRIMERO: terminación unilateral por parte del arrendatario.** En caso que el ARRENDATARIO de por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, y se llegase a recibir alguna suma de dinero que conceptue la cláusula penal, el valor correspondiente a UN (1) CANON de arrendamiento vigente será a favor de EL ADMINISTRADOR y el saldo restante será a favor de EL PROPIETARIO. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Cuando EL PROPIETARIO, requiera la terminación del contrato de arrendamiento y consecuentemente el contrato de mandato, atribuido a las causales de terminación del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, numeral 8 literal a), b), c), será necesario que EL PROPIETARIO constituya la póliza de cumplimiento que estipula la Ley, conforme a la asesoría y acompañamiento que realizará EL ADMINISTRADOR. En la eventualidad de que EL PROPIETARIO desista de constituir esta póliza de cumplimiento, la suerte de la terminación del contrato de arrendamiento será de la exclusiva responsabilidad de EL PROPIETARIO.

**NOVENA. RESPONSABILIDAD POR EL PAGO DE CÁNONES AL PROPIETARIO:** El **ADMINISTRADOR**

se hace responsable por el pago al **PROPIETARIO** de las sumas correspondientes a cánones de arrendamiento y cuotas de administración (para inmuebles en copropiedad y en los casos en los que el propietario pague directamente las cuotas de administración), siempre y cuando este hubiese tomado El Seguro o fianza de Arrendamiento con una compañía aseguradora o afianzadora. En caso de contratar las garantías antes mencionados, el ADMINISTRADOR se compromete a realizar el pago a **EL PROPIETARIO, EL DÍA DECIMO (10) CALENDARIO DEL MES VIGENTE A LA INICIACIÓN DEL CONTRATO Y ASI SUCESIVAMENTE.** Si el PROPIETARIO decide NO tomar el seguro de arrendamiento el ADMINISTRADOR no se hace responsable por el pago oportuno de los cánones al PROPIETARIO. En estos casos el ADMINISTRADOR cancelará estos valores al propietario contra recaudo, es decir, una vez el arrendatario efectúe el pago. **PARÁGRAFO PRIMERO: Pago del canon anterior a la desocupación**: El PROPIETARIO autoriza al Arrendador, para que el último canon del mes de la desocupación del inmueble sea cancelado en el mes siguiente, esto por cuanto el ADMINISRTADOR deberá revisar el estado de cuenta del cliente y validar si existen cobros pendientes al PROPIETARIO por pagos realizados por el ARRENDATARIO, tales como pago de cambios de medidores, saldos anteriores, entre otros, así como los costos que por reparaciones no atendidas haya asumido la parte ARRENDATARIA **PARAGRAFO SEGUNDO: Pago de cánones durante proceso ejecutivo y de restitución**. En caso en que el ARRENDATARIO entre en mora por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y se inicie un proceso ejecutivo y de restitución por parte de la Aseguradora o Afianzadora, únicamente en estos casos el ADMINISTRADOR cambiará la fecha del pago de los cánones al PROPIETARIO, realizando dichos pagos el día VEINTICINCO (25) del mes. En caso de que la compañía aseguradora o afianzadora reciba el inmueble por parte del ARRENDATARIO antes del vencimiento del contrato, por encontrarse este en mora en el pago, El PROPIETARIO acepta recibir el canon de arrendamiento hasta el día de la recibida. **PARÁGRAFO TERCERO: Pago de las cuotas de administración.** En caso que el PROPIETARIO decida pagar directamente la cuota de administración a la copropiedad, se hace responsable por el pago oportuno de las expensas comunes y deberá aportar el paz y salvo por este concepto al ADMINISTRADOR cuando éste así lo requiera. En caso de mora o retraso en el pago de las cuotas de administración, y en el caso que la Administración de la copropiedad decida constreñir al ARRENDATARIO impidiendo el uso de las zonas comunes y otros servicios, afectando su convivencia y el uso y goce del bien, el PROPIETARIO será el único responsable de las acciones que emprenda el ARRENDATARIO frente a esta situación. En todo caso, el ADMINISTRADOR tendrá la facultad para cancelar los saldos adeudados o llegar a acuerdos de pago con la copropiedad, descontando estos valores de los cánones de arrendamiento que le corresponden al PROPIETARIO.

**DÉCIMA. EXONERACIONES DE RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR**: El ADMINISTRADOR no es responsable por: 1.) El deterioro o daño que el arrendatario o personas a su cargo causen al bien arrendado. Pero es entendido que procurara el oportuno pago de ellos y adelantará las gestiones extrajudiciales tendientes a obtener su recompicimiento y el pago de los mismos.2.) Por los daños y/o robos que ocurran al inmueble mientras permanezca desocupado, por lo tanto EL PROPIETARIO deberá contratar vigilancia del inmueble.3.) Por reclamos devoluciones o por indemnizaciones originadas en responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que provengan en razón del mal estado del inmueble o de sus instalaciones.4.) Por el pago del canon de arrendamiento cuando el

inmueble materia de este mandato fuese perseguido por cualquier acreedor de EL PROPIETARIO y los cánones objeto de embargo. 5.) EN CASO DE PRESENTARSE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO, y como consecuencia de esto se declaren o se prorroguen estados de emergencia o de excepción, a nivel Municipal, Departamental o Nacional, que puedan afectar la ejecución normal del contrato de arrendamiento; El Administrador cumplirá con el pago del canon de arrendamiento mensual a su mandante una vez se recaude los dineros adeudados por el arrendatario, es decir, se realizaría el pago contra el recaudo que llegase a realizar el arrendatario. El Propietario reconoce y acepta que, si en la ejecución del presente contrato de mandato se declara o se aplica la teoría de la fuerza mayor o caso fortuito, o llegase a existir algún estado de emergencia económica, de salubridad pública, de calamidad pública, o de cualquier estado de conmoción que altere el orden público declarado oficialmente por el Gobierno Nacional, El ADMINISTRADOR no podrá cumplir con las fechas de pago de cánones y demas obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Una vez que El ADMINISTRADOR recupere los cánones de arrendamiento adeudados estos se pagarán inmediatamente al MANDANTE PROPIETARIO una vez se haya restablecido el equilibrio contractual entre la parte arrendadora y arrendataria y la situación generada por la fuerza mayor o caso fortuito sea superada y todo vuelva a la normalidad. **PARÁGRAFO:** En la eventualidad de presentarse la figura mencionada en el numeral 5 de la cláusula Décimo, todas las políticas adoptadas por la Afianzadora/Aseguradora deberán ser acogidas por EL ADMINISTRADOR, las cuales deben ser puestas a conocimiento de EL PROPIETARIO, tales como forma de pago, condiciones de reportes de mora, vigencias, entregas y demás condiciones especiales que notifique la Afianzadora/Aseguradora.

**DÉCIMA PRIMERA. REPARACIONES Y OBRAS:** El ADMINISTRADOR reportará oportunamente al PROPIETARIO respecto de las novedades o situaciones que se presenten en el inmueble que requieran la intervención oportuna por cuanto están afectando el disfrute y goce del bien por parte del ARRENDATARIO. En estos casos el PROPIETARIO tendrá la potestad de ejecutar directamente la reparación o delegar al ADMINISTRADOR para realizar las obras en el menor tiempo posible. **PARÁGRAFO:** <u>REPARACIONES URGENTES</u>: Se deja constancia por medio de este mandato que en caso de presentarse urgencias en el inmueble tales como humedades, filtraciones por agua, goteras, cañerías tapadas, fisuras de paredes o techos que amenace la vida del arrendatario, fuga de gas, cortos eléctricos, filtraciones hidráulicas como en lava platos, lava manos y baños, caños en puertas y ventanas entre otros, todo lo anterior NO imputable al ARRENDATARIO, el ADMINISTRADOR notificará al PROPIETARIO y este último quedará obligado a contestar en <u>máximo 12 horas</u> con el fin de proceder y enviar a su contratista de confianza. En caso que el PROPIETARIO no conteste, el ADMINISTRADOR procederá de forma inmediata hacer la reparación pertinente, y enviará al PROPIETARIO el costo de la reparación y este se descontará del valor de canón de arrendamiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** <u>REPARACIONES NO ATENDIDAS POR EL PROPIETARIO</u>. Luego de reportado la situación y en caso que el PROPIETARIO no responda oportunamente al ADMINISTRADOR, mediante la firma de este Mandato el PROPIETARIO Y/O APODERADO DEL PROPIETARIO, autorizan expresamente al ADMINISTRADOR para que efectúe por cuenta del PROPIETARIO las reparaciones necesarias a que haya lugar en el (LOS) INMUEBLE(S) objeto de este mandato. El costo de cada reparación se cobrará conforme a la cotización presentada por el contratista delegado por el ADMINISTRADOR. Considerando que la obligación del PROPIETARIO es mantener la cosa arrendada en buen estado de servir, y esto se fundamenta

en el Art. 1985 del Código Civil, el ADMINISTRADOR tendrá la plena facultad y autorización para descontar el valor de la reparación de los cánones de arrendamiento, conforme a la autonomía contractual que pactan aquí las partes.

**DÉCIMA SEGUNDA. FACTURAS Y ESTADOS DE CUENTA:** El **ADMINISTRADOR** pondrá a disposición del PROPIETARIO en la página web de la inmobiliaria, la factura y el estado de cuenta mensual, para su revisión y validación. De igual forma, se enviará cada mes la factura electrónica al correo del PROPIETARIO. En caso de dudas, el PROPIETARIO podrá solicitar la debida explicación al departamento de contable. El **ADMINISTRADOR** cancelará al **PROPIETARIO** los saldos que resultaren una vez efectuadas las deducciones correspondientes a comisiones, seguro de arrendamiento, gastos, deducciones e impuestos determinados por el Gobierno Nacional en ejercicio de este mandato.

**DÉCIMA TERCERA. ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE:** En caso que el PROPIETARIO determine vender de forma directa el inmueble objeto del presente contrato y que conlleve a la cancelación del contrato de arrendamiento vigente y de este mandato, deberá el **PROPIETARIO** pagar al **ADMINISTRADOR** dos (2) cánones de arrendamiento vigente y pagar además las indemnizaciones/destrato de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a favor del **ARRENDATARIO. PARAGRAFO PRIMERO:** Venta del inmueble por parte del ADMINISTRADOR: Si por decisión del PROPIETARIO se delega al ADMINISTRADOR para vender el inmueble, el PROPIETARIO reconocerá al ADMINISTRADOR una comisión equivalente al **3%** sobre el valor de la venta. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el PROPIETARIO vende al ARRENDATARIO actual su inmueble, sin la intermediación del ADMINISTRADOR, el PROPIETARIO deberá cancelar al ADMINISTRADOR por concepto de comisión el **3%** de valor de la venta.

**DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR:** El **ADMINISTRADOR** gestionará y utilizará los mecanismos jurídicos pertinentes por la culpa grave en el cumplimiento de este contrato, ya que las obligaciones jurídicas son de medio y no a resultado, y no será responsable por robos, daños que pueden ocurrir en el(los) inmueble(s), ni responderá por reclamos, devoluciones o indemnizaciones originadas en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que provengan por razón del mal estado del (de los) inmueble(s) de sus instalaciones, por caso fortuito o fuerza mayor. El **ADMINISTRADOR** igualmente no se hace responsable por los daños, e indemnizaciones, etc., en el evento que se llegare a presentar algún siniestro en el(los) inmueble(s).

**DÉCIMA QUINTA. COMISIONES:** Una vez arrendado(s) el(los) inmueble(s), el **PROPIETARIO** reconocerá al **ADMINISTRADOR** una comisión mensual equivalente al **OCHO (8%)** del (de los) valor de arrendamiento vigente mas IVA, liquidadas sobre el valor bruto del (de los) mismo(s). En el evento que se incluya dentro del seguro de arrendamiento la cuota de administración de la copropiedad se liquidará igualmente el porcentaje antes señalado. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento que el **PROPIETARIO** celebre un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto del presente contrato, directamente con un cliente persona natural o jurídica conseguido por el **ADMINISTRADOR**, desconociendo los derechos que este último tiene sobre el contrato de arrendamiento celebrado con su cliente, el **PROPIETARIO** queda obligado desde el momento de la celebración de dicho contrato, a cancelar al **ADMINISTRADOR**, dos (2) cánones de arrendamiento mensual **PARAGAFO SEGUNDO:** En la

eventualidad en que el cliente (arrendatario) sea conseguido directamente por EL PROPIETARIO, este último se compromete a respetar las condiciones establecidas en el presente contrato, es decir, ante alguna eventual terminación unilateral de este contrato, deberá asumir las consecuencias económicas que ello implica.

**DÉCIMA SEXTA. CESIÓN DEL CONTRATO**: COMERCIO INMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S. podrá ceder los derechos que emanen del presente contrato a una compañía idónea y calificada en la administración de bienes inmuebles, razón por la cual, EL PROPIETARIO acepta desde ya la cesión del presente contrato de mandato.

**DECIMA SÉPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE AL PROPIETARIO POR PARTE DEL ADMINISTRADOR**: EL PROPIETARIO se obliga a recibir el inmueble objeto del presente contrato de mandato al ADMINISTRADOR, cuando este le notifique la terminación y desocupación del mismo por parte del ARRENDATARIO que lo haya ocupado en dicha calidad. Salvo que las partes decidan que el inmueble continúe administrado por **COMERCIO INMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S.**, el PROPIETARIO deberá recoger las llaves del inmueble en las oficinas de la inmobiliaria. En todo caso, el PROPIETARIO deberá informar su intención de continuar con la comercialización del inmueble con el ADMINISTRADOR quién iniciará las gestiones de promoción para ser arrendado. En el evento en que el PROPIETARIO manifieste su intención de retirar el inmueble de la inmobiliaria y no continuar con la administración del mismo y en el caso en que el PROPIETARIO no comparezca a las oficinas del ADMINISTRADOR a recibir las llaves del inmueble, EL ADMINISTRADOR mediante carta dirigida a la dirección de domicilio del PROPIETARIO o su APODERADO, entregará las llaves por correo certificado. A partir de la fecha señalada para la entrega, se entenderá que EL PROPIETARIO tendrá la posesión del mismo y asumirá a partir de ese momento su custodia y toda responsabilidad completa por el deterioro del mismo, daños, robos, etc. **PARAGRAFO PRIMERO: Entrega del inmueble al vencimiento o terminación del contrato**. Se deja constancia por medio de este documento que el ADMINISTRADOR tiene un margen de CINCO (5) días posteriores al vencimiento o terminación del contrato de arrendamiento para recibir el inmueble sin generar cobros adicionales estos días al ARRENDATARIO. **PARAGRAFO SEGUNDO: Entrega por restitución o posesión de inmueble abandonado.** En caso de restitución del inmueble por parte de la Aseguradora o Afianzadora que obedezca a un proceso jurídico, el PROPIETARIO reconoce y acepta que el inmueble se reciba en las condiciones en que se encuentre y no podrá negarse a recibirlo el ADMINISTRADOR.

**DÉCIMA OCTAVA: REINTEGRO MAYOR VALOR CANCELADO POR EL ADMINISTRADOR A EL PROPIETARIO**: Si por alguna circunstancia, EL ADMINISTRADOR cancela a EL PROPIETARIO un mayor valor del canon de arrendamiento, este último autoriza a EL ADMINISTRADOR a descontar el mayor valor cancelado del canon del mes siguiente o si el inmueble ha sido desocupado por el ARRENDATARIO o el PROPIETARIO ha vendido el inmueble y se le sigue pagando el canon de arrendamiento, el PROPIETARIO se obliga a cancelar a EL ADMINISTRADOR a los tres (3) días del requerimiento que EL ADMINISTRADOR le haga para su pago.

**DÉCIMA NOVENA: SEGURO/FIANZA DE ARRENDAMIENTO.** El PROPIETARIO autoriza con cargo a su cuenta al ADMINISTRADOR para tomar los siguientes seguros y para que el pago de las

primas de los seguros seleccionados y señalados, sean descontados mensualmente de los cánones de arrendamiento. **PARÁGRAFO PRIMERO: SEGURO/FIANZA DE ARRENDAMIENTO**: El PROPIETARIO autoriza al ADMINISTRADOR para que se adquiera la fianza o seguro de arrendamiento con el fin de garantizar el cumplimiento en la cancelación del canon de arrendamiento, cuota de administración y el IVA en caso de locales comerciales. Este seguro cubre la mora en el pago por parte de los arrendatarios. En caso de mora, el seguro cubre el pago de cánones, cuota de administración e IVA (en caso que aplique). El alcance de este seguro es de TREINTA Y SEIS (36) MESES de mora consecutiva por parte del arrendatario asegurado. En caso de mora, la aseguradora adelanta los procesos ejecutivos y de restitución de bien inmueble. Este seguro será de cumplimiento obligatorio, salvo aquellos casos en los que el PROPIETARIO NO DESEE tomar el seguro, asumiendo el riesgo de forma directa. **PARÁGRAFO SEGUNDO: FIANZA/SEGURO INTEGRAL.** Con este seguro, se le garantiza al propietario el pago de deudas de servicios públicos dejados de cancelar por el arrendatario, además de los daños y faltantes a inventario. Este seguro o fianza se activa al momento de la desocupación del inmueble, cuando se evidencien las situaciones anteriormente descritas. Este seguro es OPCIONAL y el PROPIETARIO decide si tomarlo o no al momento de suscribir un contrato de arrendamiento. El valor de esta póliza se podrá diferir hasta en cuatro (4) cuotas mensuales. Para poder hacer la reclamación a la compañía de seguros el PROPIETARIO deberá cancelar la totalidad de los servicios públicos que quedase debiendo el ARRENDATARIO, reponer las piezas faltantes al inventario y/o reparar los daños presentados en el inmueble, y luego entregar las facturas y soportes al ADMINISTRADOR quien será el encargado de hacer la reclamación a la compañía de seguros y solicitar el reintegro. La Aseguradora reconocerá únicamente el valor asegurado. Los costos adicionales en los que incurra el PROPIETARIO por cuenta de daños, faltantes o servicios públicos, serán cobrados por recuperación por parte de la compañía aseguradora.

**SEGUROS SOLICITADOS Y CONTRATADOS** .

- SEGURO CANON DE ARRENDAMIENTO y CUOTA DE ADMINISTRACION
  **2.1%** mensual **Si: X** **NO**
- **AMPARO INTEGRAL ($125.000 por cada millón asegurado)**
  (Servicios Públicos-Daños-Faltantes inventario) **SI:** **NO** ____
  POR UN VALOR ASEGURADO DE **$**__ ____ ____
  Cuotas mensuales a diferir 1__ 2__ 3___ 4__

Tarifas sujetas a cambio según el precio fijado por las compañías aseguradoras

**PARÁGRAFO TERCERO:** El ADMINISTRADOR adelantará, si fuere el caso, las gestiones judiciales correspondientes a fin de exigir al ARRENDATARIO el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato, siempre y cuando el PROPIETARIO hubiese tomado el Seguro de Arrendamiento. **PARÁGRAFO CUARTO:** Únicamente en el evento en que el PROPIETARIO tome el SEGURO O FIANZA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO existente para estos casos, el ADMINISTRADOR gestionará ante la compañía de seguros el pago al PROPIETARIO del valor del canon de arrendamiento, mientras esté vigente el contrato y el inmueble se encuentre ocupado por el ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO QUINTO: Si el PROPIETARIO decide NO TOMAR el seguro de arrendamiento**, el ADMINISTRADOR libra su responsabilidad al ADMINISTRADOR de pagar de forma oportuna el canon de arrendamiento y en caso de mora, será a costo del

PROPIETARIO iniciar el proceso ejecutivo y de restitución al ARRENDATARIO, es decir, el costo de los honorarios profesionales para iniciar las acciones legales, correrán por cuenta de El PROPIETARIO.

**VIGÉSIMA: ESTADO DEL INMUEBLE**. El PROPIETARIO manifiesta que el inmueble objeto de presente Contrato de Mandato se encuentra en buen estado, apto para el uso y goce por parte del arrendatario, con sus servicios públicos al día y en normal funcionamiento. Así mismo, en caso de presentarse alguna situación con el inmueble, el PROPIETARIO se obliga a realizar las reparaciones necesarias durante la ejecución de los contratos de arrendamiento suscritos. **PARÁGRAFO PRIMERO**: El ADMINISTRADOR no se hace responsable por el pago del impuesto predial, megaobras, toda vez que esto le corresponde al PROPIETARIO. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El PROPIETARIO del inmueble está en la obligación de mantener el inmueble en estado de servir tal y como lo consagra la el ART. 1982 del Código Civil y la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes. Los daños resultantes del maltrato o descuido durante la tenencia será a cargo del ARRENDATARIO

**VIGÉSIMA PRIMERA: TITULARIDAD SOBRE EL INMUEBLE:** Al momento de suscribir un nuevo contrato, PROPIETARIO entregará al ADMINISTRADOR el certificado de tradición actualizado o en su defecto autorizará al ADMINISTRADOR a descontar del canon de arrendamiento el costo de la expedición del mismo. En caso de venta o constitución de un fideicomiso o usufructo sobre el bien inmueble objeto de este contrato, el PROPIETARIO se obliga a reportar al ADMINISTRADOR estos cambios en la tradición del inmueble con el fin de actualizar esta información en el sistema.

DIRECCION DE CORRESPONDENCIA: Cra 4c # 45 - 55

TELEFONO: _____ CEL: 321 456 1879 CIUDAD: Cali

BANCO: _____ CTA AHORROS__ CORRIENTE__: #_____

A NOMBRE DE: _____

C.C. o NIT.: 38.952.779 E-MAIL: [illegible]@hotmail.com

**DATOS DEL APODERADO**

NOMBRE: _____ C.C. _____

CELULAR: _____ E-MAIL: _____

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** el PROPIETARIO, sólo en el evento en que el INMUEBLE objeto de la administración sea utilizado por parte de los ARRENDATARIOS para actividades ilícitas como el tráfico almacenamiento o venta de estupefacientes, etc; exonera de toda responsabilidad al ADMINISTRADOR por cuanto este último de buena fe, ha entregado la tenencia del inmueble quedando a cargo de EL PROPIETARIO la defensa de sus intereses en caso de que

debido a una determinada actividad ilegal, el inmueble sea objeto de extinción de dominio u otra medida cautelar semejante.

**VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES:** Las partes convienen que para todos los efectos legales y contractuales recibirán notificaciones en las direcciones estipuladas en el presente contrato. Cualquier cambio de dirección tendrá validez en cinco (5) días después de que se notifique a la otra por correo certificado. Igualmente, para efectos de la notificación judicial o extra judicial, se tendrá como correo electrónico de EL ADMINISTRADOR contactenos@comercioinmobiliario.com.co y como correo de notificación del PROPIETARIO [illegible].

**VIGÉSIMA CUARTA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** Declaro en mi calidad de PROPIETARIO de manera libre, expresa, inequívoca e informada, que AUTORIZO a Comercio inmobiliario Punto Com S.A.S. para que, en los términos del literal c) del artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, y en general, tratamiento de mis datos personales, siendo así las cosas la inmobiliaria podrá hacer usos de ellos para mandarle información, publicidad, notificar judicial y extrajudicialmente y podrá utilizarlos como canal de comunicaciones entre las partes.

Para constancia se firma en Cali a los 30 días del mes de Diciembre de 2021, en dos ejemplares del mismo tenor literal, uno para cada uno de los partes.

**EL PROPIETARIO/MANDANTE,**

María Estilliore del Ramirez P.A

**Nombre:**
C.C. 38982729

**EL ADMINISTRADOR/MANDATARIO,**

**COMERCIO INMOBILIARIO PUNTO COM S.A.S**
**JOSE EDILBERTO VARGAS RAMIREZ**
**Representante legal**
**C.C. 16.625.223 de Cali**

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA NOVENTA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca
Folio Adicional Fabricado
Resolución # Art. 5 Circ. Uic. 22/2010
Art. 5 Decreto 1 de
Superintendencia de Notariado de Registro

| | |
|---|---|
| **Lugar y fecha del contrato:** | **Cali, 08 de marzo del 2022** |
| **Arrendador 1:** | **Maria Claudia Plaza de Varela** |
| **Cedula de ciudadanía:** | **31.241.383 de Cali** |
| **Dirección para notificación:** | **Av. 4A oeste # 5 - 97** |
| **Teléfono Fijo y Celular:** | **3206320024 - 8921059** |
| **Ciudad:** | **Cali** |
| **Arrendador 2:** | **Carolina Botero Varela** |
| **Cedula de ciudadanía:** | **29.116.898 de Cali** |
| **Dirección para notificación:** | **Calle 11# 100-121 OF 909** |
| **Teléfono Fijo y Celular:** | **3129606 - 5552206** |
| **Ciudad:** | **Cali** |
| **Arrendador 3:** | **Sandra Botero Varela** |
| **Cedula de ciudadanía:** | **66.957.369 de Cali** |
| **Dirección para notificación:** | **Calle 11# 100-121 OF 909** |
| **Teléfono Fijo y Celular:** | **3129606 - 5552206** |
| **Ciudad:** | **Cali** |
| **Arrendatario:** | **Redcolsa Red Colombiana De Servicios S.A.** |
| **Nit:** | **805009514 - 5** |
| **Dirección para notificación:** | **Calle 13 # 4 - 25 Ed. Carvajal** |
| **Teléfono Fijo y Celular:** | **8843434** |
| **Ciudad:** | **Cali** |
| **Inicio del contrato:** | **Abril 01 del 2022** |
| **Terminación del contrato:** | **Marzo 31 del 2027** |
| **Valor canon de arrendamiento:** | **$3.500.000 + IVA** |

BROKER

El presente Contrato de Arrendamiento Comercial se regirá por la ley colombiana y en particular por los artículos **518 a 524** del Código de Comercio, así como por los artículos atinentes a su naturaleza jurídica contenidos en el Código Civil y por las siguientes cláusulas que durante su vigencia y posteriores prórrogas constituirán ley para las partes, en virtud de la manifestación expresa de su voluntad:

NOTARÍA 21 DE CALI
FOLIO SELLADO Y RUBRICADO
Art.5 26/01/2022

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL

**Identificación de las partes.** Presentes los suscritos, de Cali, **Maria Claudia Plaza de Varela** identificada con cedula de ciudadanía No. **31.241.383** de Cali quien actúa en nombre y representación propia, **Carolina Botero Varela** identificada con cedula de ciudadanía **29.116.898** de Cali y **Sandra Botero Varela**, identificada con la cedula de ciudadanía **66.957.369** de Cali, representadas legalmente por **Carlos Gabriel Botero Obyrne**, identificado con cedula de ciudadanía No. **14.449.567** de Cali, quien las representa en este acto mediante poder por escritura pública vigente y quienes en adelante se denominarán **LOS ARRENDADORES** por un lado y por otro lado Redcolsa Red Colombiana De Servicios S.A, con **Nit 805.009.514-5** representada legalmente por **John Jairo Ramirez Paz** identificado con Cedula de ciudadanía **79.660.331 de Santafé de Bogotá DC**, tal como consta en la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali y quien en lo sucesivo se llamará el **ARRENDATARIO**, han celebrado un **CONTRATO DEARRENDAMIENTO COMERCIAL** contenido en las siguientes:

## CLÁUSULAS

1. **OBJETO DEL CONTRATO.**-Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la dirección: Calle 13 #67-70, barrio Gran Limonar, de la ciudad de Cali, el cual cuenta con un área de 177-m2 aproximadamente, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-546267 de conformidad con el Certificado de Registro de Instrumentos Públicos de Cali que se adjunta y hace parte integral del presente contrato.

2. **DESTINACIÓN DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO** destinará el inmueble que recibe para el desarrollo del negocio u objeto social de la parte **ARRENDATARIA** conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. La parte **ARRENDATARIA** está plenamente facultada por la parte **ARRENDADORA** para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito. **Parágrafo:** El **ARRENDATARIO** no podrá dar al inmueble destinación distinta a la anteriormente citada sin la previa autorización escrita del **ARRENDADOR.** La violación de esta cláusula le da derecho al **ARRENDADOR** a exigir la desocupación y la entrega sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los que renuncia el **ARRENDATARIO**.

3. **VIGENCIA Y PRÓRROGA DEL CONTRATO. -** El término inicial del presente contrato de arrendamiento será de cinco (5) años contados a partir del día 01 de Abril del 2022. **Parágrafo 1:** Vencido el término inicial de los cinco (5) años si ninguna de las partes ha notificado a la otra con 6 meses de anticipación su intención de terminar el presente contrato, este se prorrogará automáticamente periodos sucesivos de 1 año. **Parágrafo 2:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a exigir de la ARRENDADORA cualquier suma título de prima o Good Will a la fecha de restitución del inmueble.

FOLIO SELLADO Y RUBRICADO

4. **VALOR Y FORMA DE PAGO.** - El canon mensual de arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato será de **tres millones quinientos mil pesos m/cte. ($3.500.000) más IVA**, suma que **EL ARRENDATARIO** pagará mediante consignación o transferencia electrónica de la siguiente manera: 50%, es decir la suma de $1.750.000 en la cuenta de ahorros No. 060 147711 13 de Bancolombia a nombre de Maria Claudia Plaza y el 50% restante, es decir $1.750.000 + IVA en la cuenta corriente No. 82511518318 de Bancolombia a nombre de Carlos Gabriel Botero O'byrne, dentro de los primeros ocho días hábiles del mes, previa presentación de las correspondientes facturas de cada uno de los **ARRENDADORES** que deberán cumplir con los requerimientos del Estatuto Tributario según el régimen correspondiente y deberá contener el concepto debidamente detallado en la dirección de notificación que determine el **ARRENDATARIO. Parágrafo 1.-** En caso de que EL ARRENDATARIO no pague en la fecha establecida, **EL ARRENDADOR** quedará facultado para cobrarle al **ARRENDATARIO** una sanción moratoria a la tasa máxima legal permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia. **Parágrafo 2.-** El **ARRENDADOR** podrá modificar en cualquier época el lugar y forma de pago informando a **EL ARRENDATARIO** mediante correo certificado las nuevas instrucciones para el pago del canon de arrendamiento. **Parágrafo 3.-** La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **Parágrafo 4: EL ARRENDATARIO** renuncia para todos los efectos legales a las reconvenciones y requerimientos para preconstituirla en mora previstos en la ley. **Parágrafo 5:** En el caso en el que el **ARRENDADOR** no presentare factura o cuenta de cobro de los cánones de arrendamiento acorde la ley tributaria se lo señala o es renuente a recibir dicho canon o cualquier suma de dinero que se le adeude, el **ARRENDATARIO**, queda facultado a consignar el monto correspondiente en la cuenta registrada en la cláusula de pago o la que se señale para el efecto o la que sea conocida como del **ARRENDADOR,** dando por entendido el cumplimiento de la obligación, sin que para ello tenga que mediar proceso de pago por consignación judicial.

5. **INCREMENTO.** - El incremento anual del valor del canon será equivalente al Índice de Precios del Consumidor (IPC) que determine el Gobierno Nacional respecto al año inmediatamente anterior en forma automática y sin requerimiento alguno por parte del **ARRENDADOR. Parágrafo:** La presente clausula constituye notificación personal para todos los contratantes, respecto del monto y fecha de los reajustes del canon de arrendamiento.

6. **ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble a **EL ARRENDATARIO** se realizará el día 08 de marzo del 2022 o una vez las partes firmen el contrato de arrendamiento. Las partes dejarán constancia de la fecha y del estado en que se encuentra el inmueble objeto del presente contrato conforme al inventario y registro fotográfico mediante acta de entrega que se realizará en dicho momento y que

considera incorporado a este documento. **Parágrafo:** No obstante, el ARRENDADOR concede un periodo de gracia de treinta (30) días contados desde la entrega real y material del inmueble para que **EL ARRENDATARIO** realice las adecuaciones en el inmueble necesarias para su funcionamiento.

7. **ESTADO DEL LOCAL COMERCIAL:** El inmueble objeto del presente contrato junto con los servicios en el entregado se encuentran en optimo estado de funcionamiento, por lo tanto, **EL ARRENDATARIO** se obliga a devolverlo en el mismo estado en que lo recibió salvo el deterioro proveniente del tiempo y el uso legítimo del inmueble de acuerdo al inventario descrito en el acta de entrega.

8. **OBLIGACIONES DE LAS PARTES. -** Son obligaciones de las partes las siguientes: **a)** De **EL ARRENDADOR**: 1.- Entregar a **EL ARRENDATARIO** el inmueble objeto del presente contrato en la fecha convenida en las condiciones que el **ARRENDATARIO** conoce y acepta. 2.- Las demás obligaciones consagradas para **EL ARRENDADOR** en las normas de derecho privado; 3.- Las demás establecidas en el presente contrato. **b)** Del **ARRENDATARIO**: 1.- Pagar a **EL ARRENDADOR** el canon de arrendamiento conforme a lo convenido en la Cláusula Cuarta del presente contrato; 2.- Propender por el adecuado uso y conservación del inmueble recibido en arrendamiento. 3.- Asumir el pago de los servicios públicos de energía, alumbrado público, acueducto, alcantarillado, Aseo y Tasa de Seguridad, servicios instalados en el inmueble objeto del presente contrato. 4.- Restituir el inmueble arrendado en las mismas condiciones estructurales y de acabados en que lo recibió, de acuerdo a lo consignado en el acta de entrega, incluido pintura de paredes y techos, resane de puntillas o fisuras en paredes, restitución o cambio de piezas de cerámica o porcelanato rotas o agrietadas, restitución o cambio de vidrios rotos o manchados a causa de un mal uso o mantenimiento, salvo por el deterioro que sufra por el paso del tiempo y del uso legítimo del mismo; 5. A cumplir las normas que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. 6. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil. 7. Destinar el inmueble para fines lícitos y a realizar todos aquellos actos necesarios para preservar la moral y las buenas costumbres. 8. A no realizar escándalos o agresión verbal o física a personas de su negocio o vecinos. 9. A no permitir el consumo de cigarrillo en sitios cerrados (decreto 1956). 10. Las demás establecidas en el presente contrato. **Parágrafo:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDADOR y/o de EL ARRENDATARIO** dará derecho a la otra parte para dar por terminado el presente contrato de inmediato y consecuentemente entregar o solicitar la restitución del inmueble arrendado igualmente de manera inmediata, sin necesidad de notificación o requerimiento judicial o extrajudicial previo.

9. **REPARACIONES LOCATIVAS. – EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo las reparaciones locativas y las obras o adecuaciones que le permitan el desarrollo de su actividad económica, sin que estas modifiquen su estructura o pongan en peligro la edificación. En igual sentido, EL ARRENDATARIO se compromete con EL ARRENDADOR

a restituir el inmueble objeto de este contrato en las mismas condiciones en que lo recibió, según acta de entrega.

**10. MEJORAS.** – EL ARRENDATARIO no podrán ejecutar mejoras de ninguna naturaleza ni obras que cambien las condiciones estructurales del inmueble, salvo que medie autorización escrita del ARRENDADOR. Las mejoras que realice con autorización expresa del ARRENDADOR quedaran de la propiedad del ARRENDADOR y acrecerán el inmueble, sin derecho a ninguna contraprestación o deberán ser retiradas por la ARRENDATARIO si así lo dispusiere EL ARRENDADOR sin que ello conlleve desmejora del inmueble y dejándolo en el mismo estado que lo recibió.

**11. CESIÓN O SUBARRIENDO. -** De conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio, **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato, ni subarrendar el inmueble, sin autorización previa y expresa de **EL ARRENDADOR**. La violación de esta cláusula dará derecho a **EL ARRENDADOR** a exigir la restitución del inmueble sin necesidad de requerimientos oficiales o privados, a los que renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO.** En caso de concederse dicha autorización quedará el cesionario o subarrendatario obligados en los mismos términos del presente Contrato.

**12. RESTITUCIÓN**. - **EL ARRENDATARIO** restituirá el inmueble objeto de este contrato en el mismo estado en que lo recibió conforme al acta de entrega, salvo el deterioro proveniente del tiempo y usos legítimos. La fecha para tal restitución será pactada entre las partes. **Parágrafo 1:** Si **el ARRENDATARIO** no realizare la restitución del inmueble y en su lugar lo abandona, el **ARRENDADOR** podrá penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre y cuando por cualquier circunstancia, el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (1) mes y la exposición al riesgo sea tal, que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **Parágrafo 2: EL ARRENDATARIO** entregará al **ARRENDADOR** los ejemplares originales de las facturas por concepto de servicios públicos del inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por **EL ARRENDATARIO**, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio de **EL ARRENDADOR**, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del inmueble a **EL ARRENDADOR**. **Parágrafo 3:** IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, **LA PARTE ARRENDATARIA**, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones: 1. Requerir a **LA PARTE ARRENDADORA**, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial. 2.Suscribir y enviar a **LA PARTE ARRENDADORA**, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar. 3.Enviarle a **LA PARTE ARRENDADORA**, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado. Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o

aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que: 1.**LA PARTE ARRENDATARIA** restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de **LA PARTE ARRENDADORA**, quien recibió las llaves, si las tuviere. 2.La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA. 3. **LA PARTE ARRENDADORA** se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones. 4. **LA PARTE ARRENDADORA** declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a **LA PARTE ARRENDATARIA**.

13. **PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS. - EL ARRENDATARIO** asumirá el pago de los servicios públicos los cuales son, energía, alumbrado público, acueducto, alcantarillado, Aseo y Tasa de Seguridad, contrato N°988432, desde la fecha de entrega material del inmueble por parte **EL ARRENDADOR** hasta la fecha de restitución del mismo. El **ARRENDATARIO** se obliga al pago oportuno de dichas cuentas, así como a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de las respectivas empresas de servicios públicos. El **ARRENDATARIO**, se obliga a entregar junto con los inmuebles, los recibos de pago de los referidos servicios públicos domiciliarios, correspondientes al último periodo, debidamente cancelados. **Parágrafo 1:** Dado que los servicios públicos domiciliarios se pagan mes vencido, **EL ARRENDATARIO** se compromete a cancelar los valores correspondientes al periodo de facturación pendiente, lo cual será posterior a la restitución del inmueble y a su vez el arrendador entregará paz y salvo una vez reciba las facturas debidamente canceladas y se considerará terminada la obligación. **Parágrafo 2. EL ARRENDATARIO** no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal del **ARRENDATARIO**. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

14. **CAUSALES DE TERMINACION. -** Son causales de terminación del presente contrato:

- El incumplimiento en el pago del valor mensual del canon y/o los incrementos respectivos, dentro del término establecido.
- Por incumplimiento en el pago de servicios públicos causando la desconexión o la pérdida del servicio.
- Por subarriendo o cesión del contrato o su goce sin previa autorización otorgada por la **ARRENDADORA.**
- Por cambio de uso del inmueble sin previa autorización de la arrendadora.
- Por uso del inmueble para actos delictivos que impliquen contravención y que sean comprobados ante la autoridad policiva.
- Por la realización de mejoras, cambios estructurales sin previa autorización de la arrendadora.
- Por destrucción parcial o total del inmueble.

Por la incursión reiterada del arrendatario en acciones que afecten la tranquilidad de los vecinos está en la lista.
Por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendador.

15. **CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, constituirá a la parte incumplida en deudor de la parte cumplida por una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales que estén vigentes en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de los demás derechos que tiene la parte cumplida para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega o restitución del inmueble. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no extingue el cumplimiento de la obligación principal y que la parte cumplida podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena.

16. **CAMBIOS**. - Ninguna alteración, modificación o cambio del presente contrato se considerará obligante o válido a menos que quede documentado por escrito y firmado por las partes o sus correspondientes representantes.

17. **CLÁUSULA COMPROMISORIA**. - Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la transacción y la conciliación. Para tal efecto las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.

18. **LEGISLACIÓN Y DOMICILIO:** El presente contrato se rige por las leyes colombianas y para todos los efectos, su domicilio se fija en la ciudad de Cali.

19. **MÉRITO EJECUTIVO** El presente contrato se regirá por los términos y condiciones aquí descritos y en los demás documentos que formen parten integrante del mismo, por lo tanto, por contener obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de las partes, prestarán mérito ejecutivo para hacerlas valer judicialmente.

20. **NOTIFICACIONES.** - Toda notificación o comunicación que deba surtirse entre las partes, en razón del presente contrato, deberá efectuarse por escrito, mediante entrega personal o por correo certificado en las siguientes direcciones:

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL

**EL ARRENDADORORES:**

- **María Claudia Plaza:** Av. 4 Oeste No. 5-97 Apto. 702, Celular 320 632 0024, e-mail: mcplaza@plazayco.com.
- **Carlos Gabriel Botero:** Calle 11 No. 100-121 Of. 909, Telf. 372 78 55 - 312 9606, e-mail: rocitirado@gmail.com - cgabriel.botero@gmail.com.

**EL ARRENDATARIO:** Calle 13 # 4 - 25 Ed. Carvajal, Celular 3174009593, Teléfono 602 8843434 Ext. 53, 192 751, e-mail: areaarrendamientos@gane.com.co.

21. **CONFIDENCIALIDAD:** para todos los efectos legales a que haya lugar se entenderá como información confidencial todas las condiciones y alcances del presente contrato, en tal sentido las partes deberán guardar confidencialidad y reserva en relación con la totalidad de la información contenida en este documento. Por tanto, deberán abstenerse de divulgar, editar, copiar, compilar o reproducir por cualquier medio la información aquí contenida y abstenerse de utilizarla en forma alguna de manera directa o a través de terceros en asuntos, negocios o actividades de cualquier tipo.

22. **VISITAS AL INMUEBLE. - EL ARRENDADOR** o la persona que este autorice, podrá visitar el inmueble materia de arrendamiento, cuando lo estime conveniente a efectos de comprobar su uso, destino, conservación y otros, previo aviso para ello con al menos 10 días de anticipación a la fecha de la visita y se hará en el término de duración del contrato y en sus prórrogas.

23. **AUTORIZACIÓN. - EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente a **EL ARRENDADOR** y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en Banco de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

24. **SARLAFT. – CONTROL PARA EL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO**. Las partes certifican que: 1. Sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. 2. Cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo. 3. Permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar

inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

25. **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES**. Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de: 1. Desarrollar el objeto de este contrato. 2. Evaluar el desempeño contractual. 3. Remitir publicidad y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales. 4. Facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato. 5. Realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.

26. **ANTICORRUPCIÓN**. Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de

corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

En constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Cali el **08 marzo del año 2022**, en dos (2) ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes.

**ARRENDADOR**

**Carlos Gabriel Botero Obyrne**
**C.C. 14.449.567 De Cali**
En calidad de apoderado de
Carolina Botero Varela
C.C.29.116.898 de Cali
Sandra Botero Varela
C.C. 66.957.369 de Cali

**ARRENDATARIO**

**Redcolsa Red Colombiana De Servicios S.A**
**Nit. 805.009.514 – 5**
Representante legal
John Jairo Ramirez Paz
CC. 79.660.331 de Bogotá

**Maria Claudia Plaza de Varela**
**C.C. 31.241.383 de Cali**

Notaría 21 DE SANTIAGO DE CALI
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015
Cali, 2022-03-23 15:32:09
Ante la Notaría 21 del Círculo de Cali compareció:
**BOTERO O BYRNE CARLOS GABRIEL**
quien se identificó con C.C. 14449567
y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Cod. bqo9k
El Compareciente
5318-b7a90876
CLAUDIA LORENA CARDONA ECHEVERRY
NOTARIA (E) 21 DEL CIRCULO DE CALI
República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaría Veintiuna
Claudia Lorena Cardona Echeverry
Notaria Encargada

NOTARIA 21 DE CALI
FOLIO SELLADO Y RUBRICADO
Resol. 6/04/2022 Art.56

AUTENTICACIÓN HJMR
NOTARIA 21 DE SANTIAGO DE CALI
07 MAR 20
Stephanie García

## DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**

9237852

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el nueve (9) de marzo de dos mil veintidos (2022) en la Notaría Doce (12) del Círculo de Cali, compareció: MARIA CLAUDIA PLAZA DE VARELA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 31241383 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

4qmwvne023zg
09/03/2022 - 10:50:49



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

*FRANCIA ELENA SALINAS SANCHEZ*

Notario Doce (12) del Círculo de Cali, Departamento de Valle - Encargado

*Consulte este documento en www.notariasegura.com.co*
*Número Único de Transacción:* 4qmwvne023zg

FRANCIA ELENA SALINAS SANCHEZ
Notaria Doce de Cali (E)
MARIA MERCEDES LALINDE O.
Notaria 12 del Círculo de Cali

NOTARIA 21 DE CALI
FOLIO SELLADO Y RUBRICADO
Resol. 00755 26/01/2022 - Art.56

# NOTARIA NOVENA

del círculo de Cali

Carrera 5ª No. 12 - 80 PBX: 8844273 Fax: 8896522
MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA

30

POR FALTA DE ESPACIO PARA ESTAMPAR SELLOS PERTINENTES, SE ADICIONA ESTA HOJA PARA CONSERVAR LA CONTINUIDAD Y FORMA DEL DOCUMENTO. DEBE TENER SELLO DE UNION DE PÁGINAS EN SUS HOJAS.

CONTRATO DE ARRIENDO

**NOTARIA NOVENA DE CALI**
notariacali9@yahoo.com.mx

Verifique los datos ingresando a www.notariaenlinea.com/
TV86IPGIAHUIEJ1H

**TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA REGISTRADA**

La Notaria Novena del Círculo de Cali Certifica: que la firma puesta en este documento es similar a la registrada en la Notaria por:

**RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO**

quien exhibió: C.C. 79660331 de BOGOTA
previa confrontación con la tarjeta No. R-78

CALI 08/03/2022 a las 3:03:09 p. m.

EMR

5qvv64zNeDoo

Esta diligencia se tramitó a solicitud del interesado previa advertencia del Decreto 2150/95 y Decreto 2148/83

MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA NOVENA DE CALI

NOTARIA 9 CIRCULO DE CALI Miryan Patricia Barona Muñoz

NOTARIA 21 DE CALI FOLIO SELLADO Y RUBRICADO Resol. 00755 26/01/2022 Art. 56

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

| | |
|---|---|
| **PARTE ARRENDADORA** | |
| **Arrendador** | Jairo Rojas Gutierrez |
| **Número de identificación** | 4.398.833 de Calarcá |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 9B No. 50-99 Casa 1 Camino Real |
| **Correo electrónico** | jairorojascas@gmail.com |
| **Teléfono** | 3715156-3153593771 |
| **PARTE ARRENDATARIA** | |
| **Arrendataria** | REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. |
| **NIT** | 805009514-5 |
| **Representante Legal** | JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ |
| **Número de identificación** | 79'660.331 de Bogotá D.C. |
| **Domicilio** | Santiago de Cali |
| **Dirección** | Calle 13 No. 4 – 25 |
| **Teléfono** | (2) 8843434 |
| **Correo electrónico** | areaarrendamientos@gane.com.co |
| **LOCAL COMERCIAL ARRENDADO** | |
| **Dirección** | Calle 13 No. 65B – 14 Limonar |
| **Matricula inmobiliaria** | 370-418665 |
| **Código-Nombre característico** | 44192- Caprichos |
| **Número suscriptor EMCALI** | 998426 |
| **TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE** | |
| **Término o plazo del contrato** | Doce (12) Meses |
| **Fecha de inicio** | 01 de Abril de 2022 |
| **Canon de arrendamiento** | $1.500.000 |
| **Reajuste** | IPC del año anterior |

Las partes manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el bien inmueble, local comercial, descrito en el encabezado de este documento.

**SEGUNDA. DESTINACIÓN.** El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está plenamente facultada por LA PARTE ARRENDADORA para operar en el inmueble arrendado cualquier bien o servicio lícito.

**PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar, el local comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de

grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares.

**TERCERA. VIGENCIA.** El arrendamiento tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la fecha de inicio descrita en el encabezado de este contrato. Si ninguna de las partes con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos a un (1) año. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA. ENTREGA.** LA PARTE ARRENDATARIA en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de anexo 1 que podrá contener fotográficas o registros fílmicos.

**QUINTA. REPARACIONES.** Los daños que se ocasionen al inmueble, por responsabilidad de LA PARTE ARRENDATARIA o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos por esta.

**PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN.** LA PARTE ARRENDADORA faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA, para realizar en el local arrendado, todas las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento de comercio o punto de venta, en forma enunciativa y no limitativa, tales como la construcción de mesones, ubicación de avisos, ficheros, conexiones, instalaciones, equipos de cómputo, radios y/o antenas de comunicación, enlucimiento de la fachada, paredes y/o techos, instalación de imagen corporativa, publicidad y, en general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato 998426**, los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN.** LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que LA PARTE ARRENDADORA no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDATARIA reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN.** Las partes se abstendrán de modificar las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble y que responderán por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

**PARÁGRAFO TERCERO. SERVICIO TELEFÓNICO.** LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de telefonía fija, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y suscrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA ante LA PARTE ARRENDADORA, para que esta tramite la instalación. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

**SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO.** Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos ($1.500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

| Dirección | Barrio o lugar |
|---|---|
| Calle 13 No. 4 – 25 | Centro Oficina Principal |
| Carrera 15 No. 52 – 07 | Villacolombia |
| Carrera 4 No. 11 – 01 | Plaza Caicedo |
| Calle 5 No. 69 – 14 | Caldas |
| Calle 13 No. 23 A – 94 | Junín |
| Calle 27 No. 40 B – 02 | Independencia |
| Carrera 29 No. 40 – 32 | Diamante |
| Carrera 27 No. 91 - 50 | La Casona |
| Calle 70 No. 1C - 14 | San Luis |
| Carrera 27 A No. 50 – 03 | Nueva Floresta |
| Carrera 5 Norte No. 46-20 | Popular |

2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico recepcionfacturas@gane.com.co de LA PARTE ARRENDATARIA, mensual y anticipadamente –antes que se genere el pago del canon de arrendamiento– a más tardar el día diez (10) de cada mes, la factura o documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos legales. Si por cualquier causa LA PARTE ARRENDADORA no aporta la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDATARIA podrá a su discreción:

   2.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   2.2. Depositar el valor del canon de arrendamiento en una cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. o de la entidad que haga sus veces.

   En este evento, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces.

**OCTAVA. RESTITUCIÓN.** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA restituirá el local comercial arrendado a LA PARTE ARRENDADORA en las mismas condiciones en que lo recibió de LA PARTE ARRENDADORA, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

**PARÁGRAFO. IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN.** En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a LA PARTE ARRENDADORA, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a LA PARTE ARRENDADORA, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar.
3. Enviarle a LA PARTE ARRENDADORA, las llaves del local comercial a la dirección física que le haya suministrado.

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá debidamente realizado con la constancia de envió a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDADORA. Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a no endilgarle, imputarle o pretender que se declare el incumplimiento del contrato, cobrar intereses de mora, cláusula penal, perjuicios o indemnizaciones.
4. LA PARTE ARRENDADORA declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a LA PARTE ARRENDATARIA.

**NOVENA. CESIÓN.** Este contrato no podrá ser cedido en forma total o parcial sin antes obtener el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

**DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD.** En la ejecución de este contrato y en forma indefinida, las partes se obligan a:

1. Mantener estricta reserva, secreto y confidencialidad de toda la información que le sea suministrada, que no tenga el carácter de pública. Dicha confidencialidad deberá mantenerse desde el momento mismo del recibo de la información, ya sea de manera directa o indirecta, verbal, escrita, gráfica, en medio magnético o bajo cualquier otra forma.
2. Utilizar toda información exclusiva y únicamente para los fines para los cuales fue suministrada y para la ejecución de este contrato, obligándose a no utilizarla para ningún objeto diferente.
3. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
5. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o regulatoria competente, de conformidad con las formalidades o procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Afirmar la naturaleza confidencial de la Información solicitada por el Organismo de que se trate. 2. Notificar por escrito, de inmediato a la

parte que reveló la información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

6. La información, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al Receptor, permanecerán como propiedad del Divulgador. El Receptor no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el objeto del presente contrato. La divulgación de la Información confidencial no implica el licenciamiento de derecho de patentes o derecho de autor o ningún otro derecho por parte del Divulgador, que no sean los establecidos aquí. Las partes reconocen que la información tiene un valor económico, real o potencial, que no es generalmente dado a conocer al público o a los otros que podrían obtener el valor económico de su descubrimiento o empleo y que esta información es sujeta a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

**DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL.** Las partes acuerdan una sanción penal que pagará la parte incumplida a la parte cumplida, por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que surgen para cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento; para el cobro de este valor, el presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos previos para la constitución en mora, a lo cual renuncian expresamente las partes en beneficio recíproco.

**DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Además de las causas previstas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera o varias de las siguientes causas:

1. El incumplimiento parcial o total de las obligaciones pactadas en el presente contrato.
2. Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
3. Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presume cuando le sea notificado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea intervenido por autoridad competente, se atrase en el pago de salarios o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea embargado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuyo caso, no habrá lugar a la terminación del presente contrato.
5. La disolución de la persona jurídica.
6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPULACIONES GENERALES.**

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.



B

3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.
8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial**. Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán

por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.

12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.
13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes

anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Si se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Abril del año 2022.

LA PARTE ARRENDADORA

Jairo Rojas G

**JAIRO ROJAS GUTIERREZ**

4398833

LA PARTE ARRENDATARIA

**REDCOLSA**

**JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ**

Representante Legal

25 MAR 2022