CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador 1	Anyi Liseth Macias Silva
Número de identificación	1.118.303.003 de Yumbo
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 20 No. 9E-74 Bretaña
Correo electrónico	anyi.macias03@hotmail.com
Teléfono	3226463890
Participación	50%
Arrendador 2	Gerson Adolfo Peña Mera
Número de identificación	1.143.835.415 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 20 No. 9E-74 Bretaña
Correo electrónico	gersonp.m@hotmail.com
Teléfono	3207706017
Participación	50%
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 49A No. 29A-04 Laureano Gómez
Matricula inmobiliaria	370-416458
Número suscriptor EMCALI	1586991
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Tres (3) Años
Fecha de inicio	01 de Agosto 2023
Canon de arrendamiento	$800.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Veintitrés (23) de Junio de 2023, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

LMIT

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza*: "El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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 tres (3) 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 tres (3) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

Revisado
Jurídico
S.A.G

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.

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, el pago 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 así:

Arrendador	Participación	Valor del canon que recibirá
ANYI LISETH MACIAS SILVA	50%	$ 400.000
GERSON ADOLFO PEÑA MERA	50%	$ 400.000
TOTAL		$ 800.000

LA PARTE ARRENDATARIA pagará el canon de arrendamiento, en la proporción señalada, mediante consignación o transferencia a las cuentas bancarias suministradas, conforme con la certificación aportada por cada una de las personas que conforman LA PARTE ARRENDADORA, o 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	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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Agosto del año 2023.

LA PARTE ARRENDADORA

Anyi Macias S.

ANYI LISETH MACIAS SILVA
CC. 1.118.303.003

GERSON ADOLFO PEÑA MERA
CC 1143835415.

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ
Representante Legal

Revisado
Jurídico
S.L.G

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
31 JUL 2023
Lina María Iriales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Fenicia Siglo XXI S.A.S.
NIT	900.584.882-1
Representante Legal	Munir Ali Ghattas Bultaiff
Número de identificación	16.644.848 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 56 No. 4N-18 Flora Industrial
Correo electrónico	feniciasiglo21_2018@hotmail.com
Teléfono	3112073023 - 3188386738
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 5N No. 39-75 Bolivariano
Matricula inmobiliaria	370-217271
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Octubre 2023
Canon de arrendamiento	$1.500.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Diecisiete (17) de Agosto del 2023, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

Revisado Jurídica S.L.C

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

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. Las partes acuerdan que:

1. 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 – EMCALI, los cuales, actualmente, se encuentran en proceso de independización.
2. LA PARTE ARRENDADORA se compromete a realizar el trámite pertinente ante EMCALI para independizar los servicios de acueducto y energía del local objeto del contrato.
3. Durante el tiempo que dicho trámite tome, hasta que se realice la instalación del medidor correspondiente, los servicios públicos se regirán por lo siguiente:
   - 3.1. Los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentra a cargo de LA PARTE ARRENDADORA y estarán incluidos en el canon de arrendamiento.
   - 3.2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de estos se refiere.
   - 3.3. 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 prestación de las facturas correspondientes.
   - 3.4. 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 del mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, se reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.
   - 3.5. 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 3.4º 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.
4. Una vez se realice la instalación del medidor e independizado los servicios públicos correspondiente, los servicios públicos se regirán por lo siguiente:
   - 4.1. LA PARTE ARRENDADORA deberá informar a la PARTE ARRENDATARIA el suscriptor que le corresponde, respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
   - 4.2. Una vez se hayan instalado los medidores e independizado los servicios públicos LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a realizar el pago de los servicios públicos en las oportunidades correspondientes.
   - 4.3. En los eventos en que LA PARTE ARRENDATARIA se niegue a realizar el pago de dichos servicios esto se considerará como un incumplimiento de las obligaciones del presente contrato.

Revisado Jurídico S.L.C

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 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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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.

Revisado Jurídico S.A.S.

LMI

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Octubre del año 2023.

LA PARTE ARRENDADORA

FENICIA SIGLO XXI S.A.S.
MUNIR ALI GHATTAS BULTAIFF
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
29 SEP 2023
Lina María Ipiales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Mary Hincapié Lozano
Número de identificación	29.325.557 de Caicedonia
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 29 No. 39A-49 El Diamante
Correo electrónico	ejecutivagilon@hotmail.com
Teléfono	4379549-3207616260
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. 39A-49 El Diamante
Matricula inmobiliaria	370-42587
Número suscriptor EMCALI	1357926
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Septiembre 2023
Canon de arrendamiento	$650.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Dos (02) de Mayo del 2023, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

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. 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, el pago 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 Seiscientos Cincuenta Mil pesos ($650.000), 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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Septiembre del año 2023.

LA PARTE ARRENDADORA

MARY HINCAPIE LOZANO

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
22 AGO 2023
Lina María Iniates

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

EL ARRENDADOR : GUILLERMO RENGIFO ALY **C.C. 94.376.870**
EL ARRENDATARIO : REDCOLSA, RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. **N.I.T. 805009514-5**
R.L. JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ, C.C. 79.660.331 de Bogotá D.C.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : CALLE 9 #32A-16, Cali
REFERENCIA : LOCAL #1-36, CENTRO COMERCIAL CENTROSUR PLAZA
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. : 370-819831
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO : PRIMERO (01) DE SEPTIEMBRE DE 2023
CANON DE ARRENDAMIENTO : $1,800,000 M/CTE. (Un millón ochocientos mil pesos)
INCREMENTO ANUAL : 100% del IPC año anterior.
ADMINISTRACIÓN : $580,000 (Incremento anual definido por el C.C. Centrosur)

CONDICIONES ESPECIALES:
- El Local se entrega listo para adecuar según las necesidades de EL ARRENDATARIO, siguiendo los lineamientos del Centro Comercial.
- El local se entrega con Piso Nuevo, Fachada en Vidrio (En proceso de instalación) y Punto Eléctrico.

LINDEROS: Descritos en la Escritura Pública #904 del 18 de mayo del 2023 de la Notaria 14 de Cali.

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente Contrato EL ARRENDADOR concede a EL ARRENDATARIO la tenencia en arrendamiento del inmueble enunciado y LAS PARTES aceptan las condiciones aquí establecidas. EL ARRENDATARIO declara haber recibido el bien inmueble en buen estado conforme el inventario que forma parte integral de este Contrato. Desde la etapa de promoción EL ARRENDATARIO conoce y acepta el inmueble en el estado en que se encuentra, su entorno, distribución, dependencias, elementos, la capacidad de los servicios públicos, condiciones físicas y de salubridad del mismo, considerándolo en adecuado estado para el desarrollo de su actividad comercial. En consecuencia, renuncia a cualquier reclamo posterior sobre las condiciones físicas del inmueble, salvo las excepciones de Ley.

SEGUNDA. - DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble arrendado se destinará para el desarrollo del negocio u objeto social de EL ARRENDATARIO conforme con el contenido del certificado de existencia y representación legal que forma parte integrante de este documento. EL ARRENDATARIO está plenamente facultado por EL ARRENDADOR para operar en el inmueble arrendado con cualquier bien o servicio lícito.

PARÁGRAFO PRIMERO. PERMISOS ADMINISTRATIVOS: Corresponde a EL ARRENDATARIO como interesado, haber consultado previamente, solicitar, mantener, y/o actualizar ante las autoridades municipales y administrativas, todos los permisos que le sean necesarios para el legal funcionamiento de la actividad a la cual destinará el inmueble materia de este Contrato, tales como conceptos de uso del suelo, permisos de sanidad

Revisado
Jurídico
S.L.G

LMLT.

y bomberos, autorizaciones ministeriales, departamentos administrativos, superintendencias, etc.

PARÁGRAFO SEGUNDO. DESTINACIÓN ILEGAL: La destinación ilegal del inmueble objeto de este Contrato dará lugar a la respectiva denuncia penal por el uso del inmueble para desarrollar actividades ilícitas contenidas en el ordenamiento penal y en especial en el Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 tales como ocultamiento de personas, depósito de armas, explosivos o dinero ilícito, para la elaboración, distribución o almacenamiento de drogas, de materiales u objetos perjudiciales a la salud o que atente contra la conservación o seguridad del inmueble, etc.

TERCERA. - CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual es la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($1,800,000), que EL ARRENDATARIO pagará anticipadamente a EL ARRENDADOR o a su orden, dentro de los DIEZ (10) primeros días de cada periodo mensual, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por EL ARRENDADOR, conforme con la certificación aportada.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acuerdo al régimen tributario actual del propietario del inmueble, no se causará IVA a cargo de EL ARRENDATARIO sobre el precio del canon, el cual se cancela conjuntamente en la misma forma y oportunidad que la renta. De existir variación en el régimen tributario del propietario, se notificará a EL ARRENDATARIO su deber o no, de pagar el IVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDADOR se obliga a enviar, adjuntar, aportar o allegar al correo electrónico **recepcionfacturas@gane.com.co** de EL ARRENDATARIO, 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 EL ARRENDADOR no aporta la factura o documento equivalente, EL ARRENDATARIO podrá, a su discreción: a) Abstenerse de efectuar el pago del canon de Arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento, b) 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, EL ARRENDADOR 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 EL ARRENDATARIO.

CUARTA. - INCREMENTOS DEL CANON: Vencido el primer año de ejecución de este Contrato y así sucesivamente cada **DOCE (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 canon de arrendamiento se incrementará según el valor del IPC del año inmediatamente anterior **(100% del IPC).** Al suscribir este Contrato, EL ARRENDATARIO queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este Contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo y de todas sus prorrogas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por error o retraso en el cobro, no se efectúan los incrementos aquí pactados, o de cualquier valor a cargo de EL ARRENDATARIO, este acepta, que

LMF.

Revisado
Jurídico
S.L.G.

EL ARRENDADOR podrá actualizar los precios y efectuar retroactivamente el cobro de los saldos pendientes.

QUINTA. - CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar oportunamente al CENTRO COMERCIAL CENTROSUR PLAZA, la suma de **QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($580,000)** por concepto de cuota mensual de administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: Incrementos de la Cuota de Administración. Este valor se reajustará automáticamente en igual porcentaje y a partir de la fecha en que sea aprobado por las Asambleas de Copropietarios, estos aumentos en la cuota de administración son de cuenta de EL ARRENDATARIO. Los incrementos de la cuota de administración surten efectos a partir del primer día del mes de enero de cada anualidad, por lo cual será retroactivo una vez sea fijada por la Asamblea de copropietarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO es el responsable del pago de las sanciones impuestas por la Asamblea de copropietarios y/o consejo de administración derivadas del mal comportamiento, perturbaciones a la tranquilidad, no observancia de las obligaciones de EL ARRENDATARIO etc., constituyendo una causal de incumplimiento y terminación del Contrato de arrendamiento y el cobro de la cláusula penal.

PARÁGRAFO TERCERO: EL ARRENDATARIO conoce y acepta que a su disposición se encuentra el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia en la respectiva administración del Centro Comercial, como también acepta obtenerlo directamente de la Notaria en donde fue protocolizado.

PARÁGRAFO CUARTO: EL ARRENDATARIO tiene el derecho de participar de acuerdo a la ley en las Asambleas o Reuniones que se lleven a cabo, e interactuar frente a la propiedad horizontal.

SEXTA. - VIGENCIA DEL CONTRATO: El Contrato de 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, o de sus prorrogas, informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato, se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de CINCO (5) años. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. El Contrato es vinculante desde la suscripción.

PARÁGRAFO PRIMERO: RENOVACIÓN. Después de DOS (2) años de vigencia del presente Contrato, EL ARRENDATARIO tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

SÉPTIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS: LAS PARTES acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con los servicios públicos de Energía y Alumbrado público.
2. Los servicios públicos de Energía y Alumbrado público, serán suministrados por ENERTOTAL Contrato No. 67688, y serán pagados por EL ARRENDATARIO.
3. EL ARRENDATARIO reconoce que EL ARRENDADOR no es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos. En

Revisado
Jurídico
S.L.G

caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos, EL ARRENDATARIO reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio.

4. 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.

5. El local comercial no cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado y Recolección de basuras, por lo que, en el llegado caso de que se realice cobro alguno por los servicios públicos domiciliarios nombrados anteriormente, estos los realizará EL ARRENDADOR. Por lo tanto, EL ARRENDADOR se comprometerá a:

A) EL ARRENDADOR se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado y Recolección de basuras, al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.

B) Sin que medie solicitud, EL ARRENDADOR se obliga a entregar mensualmente a EL ARRENDATARIO la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.

C) En el evento en que EL ARRENDADOR no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a EL ARRENDATARIO, remitiendo copia de la factura correspondiente.

D) EL ARRENDATARIO podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de EL ARRENDADOR, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.

E) EL ARRENDATARIO, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de EL ARRENDADOR, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, EL ARRENDADOR deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a EL ARRENDATARIO las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por EL ARRENDADOR contra la presentación de las facturas correspondientes.

F) En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, EL ARRENDADOR reconocerá a EL ARRENDATARIO 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.

G) Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, EL ARRENDADOR dará inmediato aviso a EL ARRENDATARIO, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.

H) Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, EL ARRENDADOR faculta a EL ARRENDATARIO, 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.

I) EL ARRENDADOR faculta a EL ARRENDATARIO 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 y los valores que deba pagar

LMLT.

Revisado
Jurídico
S.L.G

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.

DÉCIMA OCTAVA. – ANTICORRUPCIÓN: LAS PARTES, mediante la suscripción del presente Contrato, declaran que no han participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicable 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.

DÉCIMA NOVENA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y AUTORIZACIÓN: 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

Revisado
Jurídico
S.L.G

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.

VIGÉSIMA. - 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.

Revisado
Juridico
S.L.G

realizado, renunciando a retener el inmueble para compensar los costos. Toda petición de mantenimiento que corresponda a EL ARRENDADOR o al propietario, o cualquier comunicación relacionada con el Contrato, deberá ser radicada al correo electrónico: **g_rengifo_aly@hotmail.com**

DÉCIMA TERCERA. - PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA A LA FINALIZACIÓN: EL ARRENDATARIO acepta que, a la terminación del Contrato, por cualquier causa, la entrega del inmueble se realizará de manera personal y directa a EL ARRENDADOR en el mismo inmueble, lugar donde EL ARRENDADOR levantará el inventario final. Una vez determinadas las adecuadas condiciones de aseo, estado, pintura del inmueble, paz y salvo de la administración, pago de servicios públicos causados, así como también depositar el anticipo de los subsiguientes, y traslado de servicios públicos adquiridos, se recibirán las llaves mediante documento expedido por EL ARRENDADOR que expresará la aceptación de las mismas.

PARÁGRAFO PRIMERO: IMPOSIBILIDAD DE RESTITUCIÓN. En el evento en que EL ARRENDADOR no se haga presente a recibir el local comercial arrendado o, por cualquier causa, sea imposible restituirlo, EL ARRENDATARIO, a su discreción, estará facultado para llevar a cabo todas o alguna(s) de las siguientes gestiones:

1. Requerir a EL ARRENDADOR, concediéndole un término o plazo para presentarse a recibir el local comercial.
2. Suscribir y enviar a EL ARRENDADOR, un acta de restitución, constancia de entrega o documento similar, incluyendo material fotográfico, el "paz y salvo" de Administración, y las constancias de pago del Alquiler y de los Servicios Públicos a la fecha.
3. Enviar a EL ARRENDADOR, las llaves del local comercial a la dirección física que 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 EL ARRENDADOR.

Efectuada(s) cualquiera o todas las gestiones descritas, LAS PARTES acuerdan que:

1. EL ARRENDATARIO restituyó el local comercial en el estado en que le fue entregado, que lo desocupó enteramente, lo puso a disposición de EL ARRENDADOR, quien recibió las llaves, si las tuviere.
2. La restitución se verificó a satisfacción de EL ARRENDADOR.
3. EL ARRENDADOR 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. EL ARRENDADOR declara a PAZ Y SALVO por todo concepto a EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA CUARTA. - ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este Contrato, EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para 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 del inmueble, siempre que, por cualquier circunstancia, el mismo permanezca abandonado o desocupado por el término de UN (1) mes, o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Revisado
Jurídico
S.L.G

DÉCIMA QUINTA. - CAMBIO DE EL ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos de EL ARRENDADOR no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella, sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por EL ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de EL ARRENDADOR.
Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.
EL ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después deberá ser cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEXTA. - 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.

DÉCIMA SÉPTIMA. - 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

Revisado
Jurídico
S.L.G

EL ARRENDATARIO por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.

J) 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 de EL ARRENDATARIO. De no mediar dicha solicitud, no habrá lugar al reconocimiento de pago alguno por este concepto.

OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

- OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este Contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituirlo al finalizar el Contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.
6. Cancelar los servicios públicos de energía y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

- OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. Entregar a EL ARRENDATARIO la cosa arrendada.
2. Mantenerla en estado de servir para el fin al que ha sido arrendada.
3. Librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, y recolección de basuras que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. - 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. - CAUSALES DE TERMINACIÓN: LAS PARTES podrán dar por terminado el presente Contrato si se da alguna de las siguientes causales:

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

Revisado
Juridico
S.L.G

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.
PARÁGRAFO PRIMERO: 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 PRIMERA. - RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este Contrato en buen estado y que es su obligación restituir el inmueble a EL ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento en el mismo buen estado en que lo recibió.
PARÁGRAFO PRIMERO: COSAS O USOS CONEXOS Y ADICIONALES. Además del goce del inmueble identificado y descrito anteriormente, EL ARRENDATARIO tendrá derecho de goce sobre las cosas o usos con las que cuente el inmueble. Junto con el inmueble entregado a EL ARRENDATARIO, se efectúa la entrega de todos los elementos que lo componen, los cuales quedan bajo su custodia. EL ARRENDATARIO está facultado para que a su cargo proceda únicamente con el cambio de claves en las chapas de la puerta de acceso a la unidad privada. EL ARRENDATARIO es el único responsable del buen uso de las llaves de ingreso al inmueble. Conforme al deber del cuidado se recomienda a EL ARRENDATARIO tener asegurado todos sus bienes contra todo riesgo.
PARÁGRAFO SEGUNDO: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR No asume responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros como hurto, daño en bien ajeno o aquellos que atenten contra la propiedad, entre otros, ni por siniestros causados por incendios, anegaciones, terremoto, terrorismo, por el estado del inmueble, inundaciones por causas del invierno, desbordamientos de ríos, contraflujos de alcantarillados, rotura de tuberías de alta presión, etc.
PARÁGRAFO TERCERO: Es deber de EL ARRENDATARIO comunicar oportunamente a EL ARRENDADOR, cualquier problema relacionado con asentamiento o imperfecto de construcción que se presenten en el inmueble. EL ARRENDATARIO acepta permitir las visitas que EL ARRENDADOR, el Propietario o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado de conservación del inmueble, para la eventual promoción de la venta del inmueble o para adelantar otras actividades que sean de su interés, así como de permitir oportunamente el ingreso del personal contratista encargado de reparaciones. Estas visitas serán preavisadas.
PARÁGRAFO CUARTO: Las reparaciones o sustituciones necesarias, así como las reparaciones locativas se regirán de acuerdo a lo establecido en las disposiciones legales aplicables a la materia.

DÉCIMA SEGUNDA. - MEJORAS: EL ARRENDATARIO podrá efectuar mejoras, reformas o adiciones en el inmueble cumpliendo con el reglamento del Centro Comercial. En caso de que las hiciere, estas deberán ser retiradas antes de restituir el inmueble a EL ARRENDADOR. En caso que EL ARRENDADOR acepte estas mejoras, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble sin derecho a retirarlas y/o cobrar su valor o importe. Las reparaciones al inmueble estarán a cargo de EL ARRENDATARIO, el cual no está autorizado para efectuar descuentos por éstas o por adecuaciones que haya

Revisado
Jurídico
S.L.G

VIGÉSIMA PRIMERA. - "GOOD WILL": LAS PARTES dejan constancia que EL ARRENDATARIO no ha pagado a EL ARRENDADOR ni a otra persona, prima comercial, "Good Will", aviamiento, fama, fondo de comercio o cualquier otro eventual derecho intangible por arrendar el inmueble objeto del presente Contrato; en consecuencia, EL ARRENDATARIO no podrá exigir reconocimiento por estos conceptos al momento de su finalización o posteriormente.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - NOTIFICACIONES A EL ARRENDADOR: EL ARRENDATARIO manifiesta conocer y aceptar que todas las comunicaciones dirigidas a EL ARRENDADOR que guarden relación con el inmueble objeto del presente Contrato deberán ser remitidas única y exclusivamente al correo electrónico **g_rengifo_aly@hotmail.com** o al correo electrónico que EL ARRENDADOR señale para tal fin. Desde ahora EL ARRENDATARIO entiende y acepta que las comunicaciones que no se radiquen por los medios referidos se entenderán como no recibidas.

El presente Contrato de Arrendamiento de Inmueble podrá ser suscrito mediante firma electrónica o digital, conforme a la Ley 527 de 1,999.

Para constancia de su voluntad y de la aceptación de términos, se firma por LAS PARTES el día **PRIMERO (01) de Septiembre de 2023.**

EL ARRENDADOR,

GUILLERMO RENGIFO ALY
C.C. 94.376.870 de Cali.
Dirección: CL 6 oeste 10-85 AP. 302-1, Cali
Teléfono: +57 315-464 2471
E-mail: g_rengifo_aly@hotmail.com

Revisado
Jurídico
S.L.G

EL ARRENDATARIO,

REDCOLSA, RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A., N.I.T. 805009514-5
Representante Legal:
JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331 de Bogotá D.C.
Dirección: CL 13 4-25 Ed. Carvajal, Cali
Teléfono: (602) 884 3434
E-mail: areaarrendamientos@gane.com.co

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
15 AGO 2023
Lina María Iriales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Soto Villabona Construcciones S.A.S.
NIT	901.488.592-1
Representante Legal	Sujey Yulima Soto Villabona
Número de identificación	34.570.279 de Popayán
Domicilio	Popayán
Dirección	Carrera 9 No. 27N-150 Casa 9 Urbanización La Floresta
Correo electrónico	sujesoto@hotmail.com
Teléfono	3007520581
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 27 No. 123-13 Calimio Decepaz
Matricula inmobiliaria	370-514989
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Septiembre 2023
Canon de arrendamiento	$2.300.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Veintinueve (29) de Mayo del 2023, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

Revisado
Juridico
S.L.G

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

De otro lado, es importante aclarar que, una vez validada la dirección del inmueble en terreno, se observa que la misma varia en concordancia con la establecida en el certificado de tradición, razón por la que para fines operativos se tendrá en cuenta la dirección Carrera 27 No. 123-13 Local 2, que corresponde al terreno y para fines jurídicos como es debido se tendrá en cuenta la dirección Carrera 27 No. 123-13, indicada en el certificado de tradición.

Teniendo en cuenta lo anterior, este documento contractual, se regirá con base a la dirección como ya se dijo establecida en el certificado de tradición, toda vez que la dirección vista en terreno no ha sido tramitada y formalizada dentro del certificado de tradición, por el propietario del bien inmueble. Ahora bien, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

Revisado Jurídico S.L.G

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.

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. Las partes acuerdan que:

1. 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 – EMCALI, los cuales, actualmente, se encuentran en proceso de independización.
2. LA PARTE ARRENDADORA se compromete a realizar el trámite pertinente ante EMCALI para independizar los servicios de acueducto y energía del local objeto del contrato.
3. Durante el tiempo que dicho trámite tome, hasta que se realice la instalación del medidor correspondiente, los servicios públicos se regirán por lo siguiente:
   - 3.1. Los pagos de los servicios públicos del local comercial arrendado, a las empresas prestadoras, se encuentra a cargo de LA PARTE ARRENDADORA y estarán incluidos en el canon de arrendamiento.
   - 3.2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de estos se refiere.
   - 3.3. 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 prestación de las facturas correspondientes.
   - 3.4. 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 del mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, se reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.
   - 3.5. 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 3.4º 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.
4. Una vez se realice la instalación del medidor e independizado los servicios públicos correspondiente, los servicios públicos se regirán por lo siguiente:

Revisado Jurídico S.L.G

LMIT.

4.1. LA PARTE ARRENDADORA deberá informar a la PARTE ARRENDATARIA el suscriptor que le corresponde, respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.

4.2. Una vez se hayan instalado los medidores e independizado los servicios públicos LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a realizar el pago de los servicios públicos en las oportunidades correspondientes.

4.3. En los eventos en que LA PARTE ARRENDATARIA se niegue a realizar el pago de dichos servicios esto se considerará como un incumplimiento de las obligaciones del presente contrato.

5. 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 Dos Millones Trecientos Mil pesos ($2.300.000), 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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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.

LMIT.

Revisado Jurídico S.L.G

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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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:

Revisado Jurídico S.L.G

LMLT

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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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.

Revisado Jurídico S.L.G

DÉCIMA QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442. ✓

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

Revisado Jurídico S.L.G

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

Revisado Jurídico S.L.G

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

Revisado Jurídico S.L.G

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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Septiembre del año 2023.

LA PARTE ARRENDADORA

Sujey Y. Soto V.

SOTO VILLABONA CONSTRUCCIONES S.A.S.
SUJEY YULIMA SOTO VILLABONA
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.

REVISADO AUDITORIA LEGAL
28 AGO 2023
LMI
Lina María Iñales

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Soto Villabona Construcciones S.A.S.
NIT	901.488.592-1
Representante Legal	Sujey Yulima Soto Villabona
Número de identificación	34.570.279 de Popayán
Domicilio	Popayán
Dirección	Carrera 9 No. 27N-150 Casa 9 Urbanización La Floresta
Correo electrónico	sujesoto@hotmail.com
Teléfono	3007520581
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 27 No. 123-13 Calimio Decepaz
Matricula inmobiliaria	370-514989
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Diciembre 2023
Canon de arrendamiento	$2.300.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Veintinueve (29) de Mayo del 2023, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario

LMIT

9. 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.
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 Dos Millones Trecientos Mil pesos ($2.300.000), 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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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.

LMIJ

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.

LMIJ

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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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:

Revisado Jurídico S.L.G

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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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.

Revisado Jurídico S. L. G

DÉCIMA QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria pór quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

Revisado Jurídico S.L.G

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

Revisado Jurídico S.L.G

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

Revisado Jurídico

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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

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 2023.

LA PARTE ARRENDADORA

SOTO VILLABONA CONSTRUCCIONES S.A.S.
SUJEY YULIMA SOTO VILLABONA
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
28 NOV 2023
Lina María Ipiales

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. Las partes acuerdan que:

1. El local comercial arrendado cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que serán suministrados por LA PARTE ARRENDADORA. El consumo mensual de estos servicios serán registrados en un medidor testigo; el valor mensual de dicho registro será pagado por LA PARTE ARRENDATARIA a LA PARTE ARRENDADORA, previa aceptación de la factura o documento equivalente, para este efecto LA PARTE ARRENDADORA se obliga a aportar o allegar al domicilio o al correo electrónico que LA PARTE ARRENDATARIA disponga para tal fin, mensual y oportunamente, 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 abstenerse de efectuar el pago, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento, 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 a LA PARTE ARRENDATARIA.
2. Las partes dejan constancia que actualmente los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público se encúentran en trámite de instalación de medidor por parte de las Empresas Municipales de Santiago de Cali, por lo 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.
3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
4. 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.
5. 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.
6. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
7. 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.
8. 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.

LMLJ

9. 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.
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 Dos Millones Trecientos Mil pesos ($2.300.000), 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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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.

LMT

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Jesús Alfonso Tobón López
Número de identificación	70.828.193 de Granada
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 26D No. 79-53 Los Naranjos
Correo electrónico	fruverlosmonos@gmail.com
Teléfono	4225706 - 3207732522
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 79 No. 26C-28 Alirio Mora Beltran
Matricula inmobiliaria	370-272090
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Diciembre 2023
Canon de arrendamiento	$700.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Treinta (30) de Agosto del 2023, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

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, el pago 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.

LMIT

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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

LMIT.

4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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.

LMTT.

DÉCIMA TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

Revisado Jurídico S.L.G.

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.

CONTRATO DE CONCESIÓN
CENTRO COMERCIAL MALLPLAZA EN CALI

Espacio Ocupado No.	**S-1025**
Fiori No.	38366
Marca	Gane

1. TÉRMINOS DEL CONTRATO:

1.1. PARTES INTERVINIENTES:

(i) **EL CONCEDENTE o PROMOTOR:** Entre los suscritos de una parte, los representantes legales abajo registrados, quienes obran en nombre y representación de MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S sociedad mercantil, organizada y existente bajo las leyes de la República de Colombia, constituida mediante documento privado de fecha 27 de septiembre de 2017, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. e identificada con NIT 901.120.943-3 de una parte, y de la otra;

(ii) EL CONCESIONARIO o USUARIO:

* **PERSONA JURÍDICA** (Se anexa certificado de existencia y representación legal)

Denominación o Razón Social: REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. NIT: 805.009.514-5		
Documento de Constitución: Escritura Pública No. 4987	Fecha: 31 de diciembre de 1997	Notaría: Trece de Cali
Domicilio Social (ciudad): Cali	Dirección: Calle 13 # 4 - 25 Edificio Carvajal Plazoleta	Teléfono(s): 8843434 / 3186083043
Documento de autorización del órgano social para celebrar el presente contrato (en caso de requerirlo): N/A		

1.2. OBJETO DEL CONTRATO:

Espacio Ocupado	Nivel o piso	Área construida
S-1025[1]	M0	11,05 m²

1.3. DESTINO DEL ESPACIO OCUPADO Y MARCA DEL CONCESIONARIO:

Destino del Espacio Ocupado:	Apuestas, juegos de suerte y azar, recreativos o de habilidad y de cualquier otro tipo actividad de este ramo y de toda clase de juegos permitidos, giros y pago de servicios públicos, entre otros.
Marca del Concesionario:	Gane

1.4. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL ESPACIO:

Doce (12)	Meses contados a partir de la fecha de apertura al público del Espacio Ocupado, o la fecha en que esté obligado a abrir al público en los términos del numeral 1.7., lo que ocurra primero.

1.5. CUOTA DE INCORPORACIÓN AL CENTRO COMERCIAL:

Una (1)	Vez el Valor Mínimo Mensual más IVA, suma que se pagará conforme a la cláusula Quinta del presente Contrato.

[1] Para efectos del presente Contrato, este es el objeto del Contrato. Sin embargo, se podrá tener en cuenta para la nomenclatura del Espacio Ocupado la denominación "L-129" del nivel M0 del Centro Comercial.

1.6. DEFINICIÓN DE LOS VALORES DEL CONTRATO:

Valor Mínimo Mensual:	Será el resultante de multiplicar la suma de trescientos ochenta mil pesos m/cte (COP $380.000) por el número de metros cuadrados construidos del Espacio Ocupado, más el IVA respectivo. El Valor Mínimo Mensual tendrá un valor total de COP$4.199.000 más el IVA respectivo. Lo anterior según se define en el numeral 5.2. de las Normas Generales. Este valor se causará y se pagará a partir de la fecha en que el Concesionario deba abrir al público el Espacio Ocupado en los términos del numeral 1.7 siguiente, o a partir de la fecha efectiva de apertura al público de este, lo que ocurra primero.
Porcentaje de reajuste del Valor Mínimo Mensual:	El Valor Mínimo Mensual se actualizará una primera vez teniendo en cuenta el periodo transcurrido entre el 1 de marzo de 2023 y la Fecha de Apertura del Espacio Ocupado, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del periodo mencionado anteriormente. El primer reajuste se realizará el 1 de enero de 2025, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior certificado por el DANE más un (1) punto porcentual (IPC+ 1%) (VVM= VMM año anterior * 1+IPC * 1 + 1), teniendo en cuenta el periodo transcurrido entre la fecha de apertura al público del Espacio Ocupado y el 31 de diciembre de 2024. En adelante, cada 1° de enero de cada año el Valor Mínimo Mensual, se reajustará en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior certificado por el DANE, más un (1) punto porcentual (IPC+ 1%) (VVM= VMM año anterior * 1+IPC * 1 + 1).
Valor Porcentual Mensual:	Para el presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.
Facturación Neta Mensual:	Para el presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.
Remuneración en los meses de diciembre:	Para el presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.
Fondo de promoción:	El Concesionario deberá pagar una contribución mensual correspondiente al diez por ciento (10%) de la Remuneración Mensual establecida en la cláusula Sexta, que será pagada junto con el Valor Mínimo Mensual.
Valor de los Servicios de Administración:	Es la contribución mensual que resulta de multiplicar la suma de treinta y cuatro mil cien pesos (COP $34.100) por el número de metros cuadrados construidos del Espacio Ocupado, más el IVA respectivo. El valor total de los Servicios de Administración será COP$376.805 más el IVA respectivo. Este valor se causará y se pagará a partir de la fecha en que el Concesionario deba a abrir al público el Espacio Ocupado en los términos del numeral 1.7 siguiente, o a partir de la fecha efectiva de apertura al público de este, lo que ocurra primero.
Porcentaje de reajuste del Valor de los Servicios de Administración:	El primer reajuste se realizará el 1 de enero de 2024, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior certificado por el DANE. En adelante, cada 1° de enero de cada año, este valor se reajustará al menos, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior certificado por el DANE.

1.7. FECHAS DE ENTREGA DEL ESPACIO OCUPADO AL CONCESIONARIO, APROBACIÓN DE DISEÑOS PARA LA ADECUACIÓN Y FECHA DE APERTURA AL PÚBLICO DEL ESPACIO OCUPADO:

Fecha de apertura al público del Centro Comercial	La fecha de apertura al público del Centro Comercial será el día 21 de marzo de 2024. Sin embargo, en caso de que existan cambios en la fecha de apertura del

	Centro Comercial, el Concedente le notificará al Concesionario de este cambio con al menos treinta (30) días calendario de la nueva fecha prevista para la apertura y las Partes suscribirán un otrosí pactando la nueva fecha en que el Concesionario deba abrir al público y sobre la cual se iniciará el cobro de la Remuneración Mensual. Las Partes acuerdan que este cambio sobre la fecha de apertura al público del Centro Comercial no generará ningún tipo de sanción o indemnización a favor de alguna de las Partes..
Fecha de entrega del Espacio Ocupado al Concesionario:	El Concedente entregará al Concesionario el Espacio Ocupado noventa (90) días calendario antes de la fecha de apertura del Espacio Ocupado.
Fecha de entrega de los diseños de adecuación del Espacio Ocupado:	El Concesionario entregará al Concedente con treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de entrega del Espacio Ocupado antes señalada, los diseños relativos a la adecuación del Espacio Ocupado.
Fecha de apertura al público del Espacio Ocupado:	El Concesionario se obliga a abrir al público el Espacio Ocupado en la fecha de apertura al público del Centro Comercial
Fecha de inicio de remuneración:	El Concesionario deberá pagar al Concedente de la Remuneración Mínima Mensual a partir de la fecha de apertura al público del Centro Comercial.

1.8. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y DEUDORES SOLIDARIOS:

Valor de la garantía de cumplimiento del Contrato:	Treinta y ocho millones trescientos doce mil trescientos cuarenta y nueve mil pesos m/cte (COP$38,312.349), mediante la constitución de una póliza de cumplimiento a favor del Concedente.
Fecha de entrega de la garantía:	Con al menos un día antes de la fecha de apertura al público del Espacio Ocupado a la que se refiere el numeral 1.7 anterior.
Deudores solidarios:	No aplica.

1.9. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES DEL CONCESIONARIO:

Dirección:	CL 13 # 4 - 25 ED CARVAJAL PLAZOLETA
Ciudad:	Cali
Teléfonos:	8843434
Nombre Contacto Comercial:	Walter Romero Moreno
Teléfono:	3108976590
Correo electrónico:	wromero@gane.com.co
Nombre contacto cartera:	área de impuestos
Teléfonos:	8843434 Ext 166 - 196 - 179
Correo electrónico:	areaimpuestos@gane.com.co

2. DESARROLLO DEL CONTRATO:

Entre los suscritos, el Concedente y el Concesionario identificados en el numeral 1.1. de los términos del presente Contrato, conjuntamente denominados las "Partes" y cada uno individualmente una "Parte", hemos decidido celebrar el presente contrato de concesión (en adelante el "Contrato"), previas las siguientes:

Consideraciones:

1. Que el Concedente se encuentra autorizado para suscribir el presente Contrato por Fiduciaria Itaú S.A., Sociedad Fiduciaria vocera y administradora del Patrimonio Autónomo "*Centro Comercial Cali*", (en adelante el "Fideicomiso"), propietario del inmueble identificado con el folio matriz de matrícula inmobiliaria número 370-927985 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (en adelante el "Inmueble").

2. El Inmueble se encuentra ubicado en la Calle 5 # 55 - 00 de la ciudad de Cali sobre el cual se desarrolla el proyecto "Mallplaza Cali" (en adelante el "Centro Comercial"), cuyo plano general se adjunto al presente Contrato como Anexo

A. No obstante, las Partes entienden y aceptan que tal descripción y características del Anexo A podrán estar sujetas a cambios y modificaciones en el desarrollo del Centro Comercial.

3. El presente Contrato es de carácter atípico y se fundamenta en el principio de la autonomía contractual de las Partes de conformidad con lo estipulado en el artículo 1602 del Código Civil.

4. El presente Contrato se encuentra sujeto a la autorización que de manera autónoma y unilateral otorga el Concedente al Concesionario, en virtud de los derechos y facultades del primero, en su calidad de promotor, comercializador y operador del Centro Comercial.

5. El Concesionario reconoce que se encuentra interesado en que se le entregue en concesión dentro del Centro Comercial un Espacio Ocupado como se define en la cláusula Primera, en el cual desarrollará su actividad comercial, razón por la cual se celebra el presente Contrato.

6. El Concesionario conoce que el presente Contrato no genera ningún derecho de preferencia, exclusividad, renovación o cualquier otro de naturaleza similar, salvo que éste se encuentre expresamente pactado por las Partes.

7. El Concesionario declara que conoce, ha evaluado y acepta todos los riesgos y circunstancias de toda naturaleza que puedan incidir en la planeación, desarrollo, ejecución y costos de los términos y condiciones previstos en el presente Contrato.

8. Que el presente Contrato se regirá por las normas civiles y comerciales aplicables, y por las Normas Generales de los Centros Comerciales Mallplaza, contenidas en la escritura pública número 885 del 14 de marzo de 2012 otorgada en la Notaría 21 del Círculo de Bogotá, D.C., las cuales rigen y hacen parte integral del presente Contrato y se anexan al presente Contrato como Anexo D y el Concesionario declara que conoce, ha evaluado y acepta el documento denominado Normas Generales de los Centros Comerciales Mallplaza.

9. Las Partes declaran que conocen y aceptan que el Centro Comercial Mallplaza Cali, del cual hace parte el Espacio Ocupado que es objeto del presente Contrato, es uno de los centros comerciales "Mallplaza" en los términos de las mencionadas Normas Generales.

Cláusulas:

Primera. Objeto. El objeto del presente Contrato es la entrega a título de concesión, por parte del Concedente a favor del Concesionario, del Espacio Ocupado descrito en el numeral 1.2. de los Términos del presente Contrato.

El Espacio Ocupado se detalla en el plano de planta que se adjunta como Anexo B, el cual firmado por las Partes forma parte integrante del mismo para todos los efectos de derecho. No obstante lo anterior, las Partes entienden que tal descripción y características podrán estar sujetas a cambios y modificaciones en el desarrollo del Centro Comercial.

Como contraprestación, el Concesionario se obliga a pagar al Concedente una remuneración en la forma y tiempo estipulados en los términos del presente Contrato.

El Concedente autoriza al Concesionario para que desarrolle en el Espacio Ocupado sus actividades comerciales de venta y comercialización de productos y/o servicios de conformidad con lo señalado en la cláusula Tercera del presente Contrato.

Segunda. Naturaleza. Las Partes reconocen y aceptan expresamente que este es un Contrato comercial, atípico, bilateral, de colaboración, *intuitu personae*, por medio del cual no se transfiere ni la propiedad, ni la posesión del Espacio Ocupado, sino se conceden los derechos para el desarrollo de las actividades comerciales descritas en la cláusula Tercera del presente Contrato.

En consecuencia, el Espacio Ocupado no podrá ser objeto de ningún traspaso, venta, arrendamiento, subarriendo, subconcesión o constitución o transferencia de derecho real alguno, ni podrá ser gravado de ninguna forma por el Concesionario.

Parágrafo. Elementos relevantes del Contrato. Las Partes manifiestan que son elementos relevantes del presente Contrato de Concesión (i) el nombre del establecimiento comercial bajo el cual se ejercerán las actividades

comerciales en el Espacio Ocupado; (ii) el prestigio de los productos que ofrecerá y venderá el Concesionario; y (iii) las características, imagen y situación que el Concesionario utiliza para el desarrollo de sus actividades comerciales.

Tercera. Destinación y denominación comercial. El Concesionario sólo podrá realizar y desarrollar las actividades comerciales en el Espacio Ocupado, descritas en el numeral 1.3. de los Términos del presente Contrato.

El Espacio Ocupado deberá operar bajo la marca o denominación comercial pactada en el numeral 1.3., elemento que ha sido relevante y esencial para pactar los términos del presente Contrato. El cambio o modificación de la destinación, marca o denominación comercial del Espacio Ocupado sólo podrá ser efectuado con autorización previa y expresa del Concedente otorgada por escrito y previa suscripción de las Partes de un otrosí al respecto.

Será obligación del Concesionario obtener las autorizaciones necesarias de las autoridades públicas o privadas que se requieran para el desarrollo de sus actividades comerciales en el Espacio Ocupado.

Parágrafo. Autorización uso de marca. Con la firma del presente Contrato, el Concesionario autoriza al Concedente para usar a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato, el nombre y la marca del Concesionario en la publicidad del Centro Comercial, con el único fin de promocionar la marca del Concesionario en las activaciones del Centro Comercial, respetando siempre los parámetros de la marca.

Cuarta. Duración. El presente Contrato de Concesión producirá efectos a partir de la fecha de suscripción de este. No obstante lo anterior, la concesión del Espacio Ocupado tendrá la duración acordada en el numeral 1.4. señalado en los Términos del Contrato.

Una vez finalizada la duración de la concesión indicada en el numeral 1.4, este Contrato se prorrogará de forma automática y por periodos sucesivos de dos (2) meses, periodo que se utilizará para que las Partes definan las condiciones de renovación del Contrato, a menos que cualquiera de las Partes manifieste por escrito su intención de no prorrogarlo con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la duración inicial o de cualquiera de sus prórrogas.

No obstante, las Partes podrán renovar y/o prorrogar el presente Contrato por periodos superiores al indicado en el párrafo precedente, siempre y cuando éstas así lo convengan por escrito, suscribiendo el respectivo otrosí al presente Contrato.

Quinta. Cuota de incorporación al Centro Comercial. El Concesionario pagará al Concedente, por una sola vez a título de cuota de incorporación al Centro Comercial, la suma definida en el numeral 1.5. señalado en los Términos del Contrato, más el IVA correspondiente.

Dicho valor deberá ser pagado en una (1) cuota, la cual deberá ser pagada en la primera facturación, previo envío de la factura por parte Del Concedente y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el concedente al concesionario. El no pago por parte del concesionario de dicha cuota de incorporación al centro comercial será incumplimiento del presente contrato, con las consecuencias legales y pecuniarias a las que haya lugar.

Esta suma no se restituirá en caso de terminación del presente Contrato por cualquier causa.

Sexta. Remuneración. Como contraprestación por la concesión del Espacio Ocupado el Concesionario pagará al Concedente una Remuneración Mensual equivalente al **Valor Mínimo Mensual** en los términos definidos en el numeral 1.6. arriba pactado, cuyo pago se efectuará de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y en el numeral 5.2 de las Normas Generales.

Parágrafo Primero. Causación y pago de la Remuneración Mensual. Este valor se causará y se pagará a partir de la fecha en que el Concesionario deba abrir al público el Espacio Ocupado en los términos del numeral 1.7. de los Términos del Contrato, o a partir de la fecha efectiva de apertura al público del mismo, lo que ocurra primero.

Parágrafo Segundo. Reajuste del Valor Mínimo Mensual. El Valor Mínimo Mensual se reajustará automáticamente en los términos del numeral 1.6. de los Términos del presente Contrato.

Parágrafo Tercero. Cálculo y forma de pago de la Remuneración Mensual. El Valor Mínimo Mensual deberá ser pagado anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, previa presentación de la factura por parte del Concedente.

Parágrafo Cuarto. Certificación Facturación Neta Mensual. Para efectos del presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.

Parágrafo Quinto. Reporte de ventas diario. Para el presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.

Parágrafo Sexto. Auditoría e informes. Para el presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.

Parágrafo Séptimo. Domicilio para el pago. El pago de la Remuneración Mensual y todos los demás costos asociados al presente contrato se entenderá realizado en la ciudad de Bogotá D.C. de acuerdo con las instrucciones que imparta el Concedente.

Parágrafo Octavo. Remuneración en los meses de diciembre. Para el presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.

Séptima. Servicios de Administración. El Concesionario deberá pagar, a partir de la fecha en que el éste deba a abrir al público el Espacio Ocupado en los términos del numeral 1.7, o a partir de la fecha efectiva de apertura al público del mismo, lo que ocurra primero, por concepto de Servicios de Administración, la suma total que se derive de la administración, mantención y conservación del Centro Comercial, más IVA.

Este valor tendrá un cinco por ciento (5%) mensual incluido sobre el valor de los Servicios de Administración por concepto de comisión de administración.

Este valor se incrementará anualmente, al menos, con base en el índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE del año inmediatamente anterior.

Parágrafo. Servicios Comerciales. El Centro Comercial y el Espacio Ocupado cuentan con los servicios comerciales de Manejo Integrado de Plagas, campana/ducto y extracción/inyección, recolección de grasas, entre otros. Por este concepto, en la factura de los Servicios de Administración, se realizará un cobro a cargo del Concesionario los conceptos antes enunciados, lo cual el Concesionario manifiesta conocer y aceptar. Las Partes acuerdan que el cobro del que trata el presente parágrafo se hará de manera trimestral.

Octava. Fondo de promoción del Centro Comercial. El Centro Comercial tendrá un fondo de promoción cuyo fin es la promoción y publicidad del Centro Comercial. El Concesionario deberá pagar, a partir de la fecha en que esté obligado a abrir al público, o en la fecha en que deba abrir al público, lo que ocurra primero, una contribución mensual correspondiente al porcentaje de la Remuneración Mensual, indicado en el numeral 1.6 que será pagada junto con la Remuneración Mensual.

Novena. Servicios públicos. El Concesionario se encuentra obligado a pagar todos los costos y gastos relacionados con los servicios públicos instalados en el Espacio Ocupado, causados y correspondientes a la utilización del Espacio Ocupado, a partir de la fecha de entrega del mismo.

El Espacio Ocupado objeto del presente Contrato, cuenta con las instalaciones a punto cero de los siguientes servicios públicos: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, telecomunicaciones y gas (este último según corresponda).

Parágrafo Primero. Mandato. En caso de que el Concedente sea el encargado de contratar algún servicio público, el Concesionario manifiesta que por medio del presente documento confiere mandato sin representación a título gratuito al Concedente, para que éste último en beneficio del Concesionario contrate el servicio público necesario para ser utilizado en el Espacio Ocupado.

Como consecuencia de lo anterior, el Concedente presentará mensualmente cuenta de cobro al Concesionario para obtener el reembolso de los valores que el Concedente haya tenido que pagar por el consumo de los servicios de públicos a favor del Concesionario y para su uso en el Espacio Ocupado mencionado.

Las Partes manifiestan que este mandato tendrá la misma vigencia del presente Contrato.

No obstante lo anterior, en caso que la empresa prestadora del servicio público facture directamente al Concesionario, éste se encuentra obligado a pagar directamente a éstas los cobros que se generen por los servicios públicos efectivamente prestados.

Parágrafo Segundo. Depósito en garantía. A la terminación del presente Contrato, el Concesionario dejará al Concedente un depósito equivalente al promedio de los tres (3) últimos meses de los valores pagados por concepto de servicios públicos, con el fin de atender las facturas pendientes causadas que aún no hayan sido entregadas, sin perjuicio de que el Concesionario pague cualquier valor adicional no cubierto por el depósito. En caso de existir un saldo a favor del Concesionario, este será restituido por el Concedente dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al pago de la última factura de servicios públicos que le corresponda al Concesionario, sin que haya lugar al pago de intereses o indexación alguna.

Los valores pendientes por concepto de servicios públicos, que no sean acendidos por el Concesionario podrán ser exigidos ejecutivamente por el Concedente o haciendo uso de la garantía entregada para dicho fin.

Parágrafo Tercero. Servidumbres. El Concesionario conoce y acepta que el Espacio Ocupado objeto del presente Contrato será beneficiario y a su vez soportará las servidumbres necesarias para todas las instalaciones de servicios públicos que se requieran para el funcionamiento de los Espacios Ocupados y del mismo Centro Comercial.

Parágrafo Cuarto. Incumplimiento en el pago de servicios públicos. La inobservancia del pago de los servicios públicos en los términos estipulados será una causal de terminación anticipada del Contrato, con las consecuencias legales y pecuniarias a las que haya lugar.

Décima. Lugar y forma de pago. Los pagos correspondientes a la Remuneración Mensual, los Servicios de Administración y el Fondo de Promoción serán pagados por el Concesionario, a partir de la fecha en que este obligado a ello según el presente Contrato y previa recepción de la factura emitida por parte del Concedente, dentro del vencimiento de la misma y en la cuenta bancaria que dicha factura indique. Para todos los efectos del presente Contrato los pagos se entenderán realizados en la ciudad de Bogotá D.C. así estos sean realizados por medios electrónicos.

Undécima. Consecuencias por incumplimiento en el pago. El no pago de la Remuneración Mensual, así como de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato, en los respectivos plazos, condiciones y lugar previstos, harán responsable al Concesionario del pago de una, alguna o todas de las siguientes sanciones:

a. Intereses moratorios diarios a la tasa máxima legal permitida en moneda nacional respecto del saldo en mora;
b. Todos los gastos y costas judiciales o extrajudiciales, así como honorarios de abogados, en caso de que se deba adelantar la reclamación de las sumas que por cualquier concepto adeude el Concesionario y se encuentre en mora de pagar de conformidad con lo establecido en el Contrato y en el presente documento.

El Concedente antes de imponer alguna de las sanciones previstas por incumplimiento, deberá ejecutar el procedimiento establecido Vigésima Tercera del presente Contrato.

Lo anterior, sin perjuicio del ejercicio por parte del Concedente de los derechos de los que es titular, entre los que se encuentran la facultad de decretar la terminación anticipada del Contrato por incumplimiento y exigir la devolución del Espacio Ocupado y el pago de las sumas correspondientes al plazo del mismo o de sus prórrogas.

Parágrafo. La mera tolerancia del Concedente en recibir extemporáneamente y/o parcialmente uno o más pagos no implica condonación de la mora, novación o modificación contractual.

Duodécima. Entrega del Espacio Ocupado. El Concedente entregará al Concesionario el Espacio Ocupado en la fecha indicada en el numeral 1.7 de los Términos del presente Contrato. De la entrega material del Espacio Ocupado al

Concesionario se dejará constancia a través de un acta de entrega detallada que suscribirán las Partes con el inventario y el estado de este.

En caso de no concurrencia del Concesionario en la fecha de entrega del Espacio Ocupado acordada, el Espacio Ocupado se entenderá entregado al Concesionario en dicha fecha para todos los efectos legales.

El Espacio Ocupado se entregará al Concesionario por parte del Concedente en las condiciones que se establecen en el Anexo C del presente Contrato.

Parágrafo Primero. Condiciones para la Entrega del Espacio Ocupado. Con al menos quince (15) días calendario antes de la fecha de entrega del Espacio Ocupado, el Concesionario deberá presentar el Concedente por escrito:

a) Todos los diseños arquitectónicos, técnicos, y de acabados para la adecuación del Espacio Ocupado aprobados por el Concedente, los cuales deberán encontrarse ajustados a los Anexos C, D, E, F y G del presente Contrato.
b) Listado de funcionarios, dependientes, contratistas o terceros para ingresar al Espacio Ocupado durante la etapa de adecuación, autorizados bajo los lineamientos descritos en el "Protocolo Periodo de Adecuaciones", junto con la copia de los documentos en los que consten que estas personas que se encuentran afiliadas al Sistema General de Seguridad Social en salud, pensión y riesgos laborales.
c) Pólizas de seguro todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual durante el periodo de adecuaciones descritas en el literal a) y b) de la cláusula Vigésima Segunda del presente Contrato.

El Concesionario no podrá iniciar los trabajos de adecuación del Espacio Ocupado sin la aprobación previa y escrita del Concedente de los anteriores documentos.

Parágrafo Segundo. Revisión de diseños y honorarios por la revisión. El Concedente revisará los diseños del Concesionario, corroborando que los mismos cumplan con las especificaciones estipuladas en los anexos. Para el presente Contrato, este concepto no tendrá aplicación.

Décima Tercera. Adecuación del Espacio Ocupado. El Concesionario deberá realizar las obras de adecuación establecidas en el Anexo C del presente Contrato, una vez el Concedente haya entregado el Espacio conforme se indica en la Cláusula precedente.

Durante el periodo de adecuación, entendido este el periodo desde la entrega del Espacio Ocupado y la fecha en la que el Concesionario se encuentre obligado a abrir al público el mismo, éste deberá realizar las obras necesarias para la adecuación conforme a los diseños aprobados previamente por el Concedente, siendo de cargo exclusivo del Concesionario todos los gastos, costos y cargos de dichas obras de adecuación e instalación.

Las obras que, de acuerdo con lo señalado en el Anexo C deba realizar el Concesionario, deberán efectuarse y encontrarse completamente terminadas a satisfacción del Concedente, un día calendario antes de la fecha en que esté obligado a abrir al público el Espacio Ocupado.

Así mismo, deberá cumplir con todas las especificaciones que la certificación *leed* del Centro Comercial exige, las cuales se encuentran contenidas en el Anexo G.

Durante el periodo de adecuaciones, el Concesionario deberá cumplir con la reglamentación que para tales efectos le entregue la administración del Centro Comercial, en materia de recolección de basuras, entrada y salida de personal, medidas de seguridad entre otros.

Décima Cuarta. Apertura al público del Espacio Ocupado. El Concesionario deberá iniciar la atención al público en la fecha señalada en el numeral 1.7 del Contrato.

Parágrafo Primero. Condiciones para la apertura del Espacio Ocupado. Para efectos de la presente cláusula, como máximo un (1) día calendario antes de la fecha de apertura del Espacio Ocupado al público, puede ser antes, el Concesionario deberá presentar el Concedente por escrito:

a) Aprobación del Concedente mediante actas de (i) arquitectura y especialidades: (ii) acta de prevención y riesgos y (iii) acta de seguridad del Espacio Ocupado. Para obtener esta aprobación el Concesionario deberá cumplir con las estipulaciones de los Anexos C, D, E, y F del presente Contrato.
b) Garantía de Cumplimiento del presente Contrato a la que se refiere el numeral 1.8 de los Términos del Contrato, y
c) El presente Contrato firmado con todos sus anexos.

En el evento en que el Concesionario no haya culminado las obras de adecuación en cumplimiento de los Anexos del presente Contrato, estos son los C, D, E, y F, el Concedente no podrá autorizar la apertura al público del Espacio Ocupado.

Parágrafo Segundo. Sanción por incumplimiento en la fecha de apertura al público del Espacio Ocupado. En el evento que en la fecha de apertura del Espacio Ocupado, el Concesionario no inicie la atención al público por razones imputables al mismo o no haya concluido para esa fecha las obras correspondientes a la adecuación del Espacio Ocupado de acuerdo con los diseños aprobados por el Concedente en cumplimiento de los Anexos C, D, E, y F del presente Contrato, por razones imputables al Concesionario, deberá pagar al Concedente, adicional a la Remuneración Mensual que se causa desde la fecha en que debiera abrir al público el Espacio Ocupado una multa equivalente a un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada día de retraso o incumplimiento, sin perjuicio de la facultad del Concedente de dar por terminado de manera anticipada el presente Contrato con las consecuencias legales y pecuniarias a las que haya lugar. Esta disposición primará sobre lo establecido en las Normas Generales de Concesión de los Centros Comerciales Mallplaza.

Para efectos de la imposición de esta sanción, el Concedente no deberá ejecutar el procedimiento establecido en la Cláusula Vigésima Tercera, toda vez que es un acto verificable por una sola vez y no tiene lugar a subsanarse.

Décima Quinta. Modificaciones y mejoras al Espacio Ocupado. Todas las modificaciones, instalaciones, adecuaciones, transformaciones o mejoras sean necesarias, útiles o de cualquier otra naturaleza, realizadas por el Concesionario en el Espacio Ocupado, deberán ser previamente autorizadas por el Concedente y por cuenta y riesgo exclusivo del Concesionario.

Décima Sexta. De la imagen y conservación del Espacio Ocupado. El Concesionario se obliga a mantener una imagen adecuada y un correcto estado de conservación del Espacio Ocupado, de acuerdo con los estándares del Centro Comercial y la imagen del Espacio Ocupado será siempre la vigente para la marca en Colombia.

El Concedente podrá hacer exigible esta obligación cuando considere que el Espacio Ocupado requiere de una remodelación o renovación para cumplir con dichos estándares del Centro Comercial.

Décima Séptima. Del traslado del Concesionario a otro Espacio Ocupado. Para efectos de tener una mejor oferta de productos o una combinación de tiendas más adecuada dentro del Centro Comercial, o en caso de ampliación, transformación, remodelación y/o reparación estructural, ornamental o de cualquier tipo de los Espacios Ocupados o del Centro Comercial, el Concedente tendrá derecho a trasladar al Concesionario a otra ubicación dentro del Centro Comercial.

En el evento que el Concedente ejerza el derecho establecido en esta cláusula deberá ofrecer al Concesionario una ubicación similar en términos de dimensión y ubicación, teniendo el Concesionario un plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde que se le hizo llegar la propuesta de nuevo Espacio Ocupado para responder a dicha oferta. La propuesta de traslado deberá ser enviada por escrito al Concesionario.

Si el Concesionario aceptare el traslado propuesto, los gastos de este serán de cargo del Concedente. La habilitación del nuevo Espacio Ocupado se hará en condiciones similares a las existentes en el anterior, habida consideración del estado de conservación de sus instalaciones y muebles. Aquellos bienes muebles que puedan ser separados del Espacio Comercial Ocupado inicial sin detrimento serán trasladados al nuevo Espacio Ocupado.

En caso contrario, es decir si el Concesionario no aceptare el traslado propuesto o no contesta dentro del plazo antes señalado, el presente Contrato podrá darse por terminado, debiendo las Partes suscribir la respectiva terminación del Contrato de Concesión y restituir el Espacio Ocupado, en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la negativa del Concesionario de aceptar el traslado.

Décima Octava. Control y reglamentación operativa. La utilización y/o explotación del Espacio Ocupado y las actividades que el Concesionario desarrolle dentro del mismo deben armonizar en todo sentido con la operación del Centro Comercial. En consecuencia, el Concesionario deberá cumplir con todos los reglamentos internos, circulares internas, Manuales y demás documentos que propendan por el buen funcionamiento del centro comercial, tales como:

(i) Presentación de las vitrinas;
(ii) Horarios de acceso;
(iii) Horarios de apertura y cierre;
(iv) Movimiento y depósito de mercancías; y
(v) Asuntos relacionados con la seguridad, vigilancia, higiene, ruido y aseo del Espacio Ocupado y del Centro Comercial.

Parágrafo Primero. El Concesionario se compromete a cumplir íntegra y oportunamente las disposiciones que establezca el Concedente, con miras al mejor funcionamiento general del Centro Comercial y en caso de que esta reglamentación interna del centro comercial se modifique, el Concedente deberá notificar al Concesionario.

Décima Novena. Cesión o sub-concesión.

19.1 Cesión de la posición contractual del Concesionario: Cualquier cesión o sub-concesión parcial o total de la posición contractual del Concesionario requerirá autorización previa, expresa y por escrito por parte del Concedente, quien tendrá absoluta libertad y discrecionalidad para otorgar o negar la mencionada autorización.

19.2 Cesión de la posición contractual del Concedente: El Concesionario autoriza expresamente al Concedente para que cuando lo considere pertinente pueda ceder su posición contractual a la persona jurídica o vehículo jurídico que se disponga para tal efecto, para que en adelante adquiera los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, siendo suficiente para ello el envío de una notificación por parte del Concedente al Concesionario. En consecuencia, no se requerirá de una autorización previa y expresa por parte del Concesionario.

19.3 Cesión o Sub-concesión del Espacio Ocupado: El Concesionario no podrá destinar el Espacio Ocupado a actividades distintas a las aquí descritas, y cualquier cesión o sub-concesión parcial o total requerirá autorización previa, expresa y por escrito por parte del Concedente.

19.4 Cesión derechos económicos: El Concedente y el Concesionario manifiestan expresamente que los derechos económicos derivados del presente Contrato, es decir, los derechos a recibir la totalidad de los pagos que en virtud del mismo deba efectuar el Concesionario a favor del Concedente, podrán ser cedidos a la entidad financiera que señale el Concedente, lo cual acepta expresamente el Concesionario con la suscripción del presente Contrato.

De acuerdo a lo anterior, para efectos del perfeccionamiento de la mencionada cesión solo se requiere notificación en tal sentido por parte del Concedente, sin necesidad de aprobación o aceptación por parte del Concesionario, en consecuencia, una vez se produzca la mencionada cesión de los derechos económicos, el Concesionario se obliga a realizar a favor de la citada Entidad, todos los pagos en virtud del presente contrato que deba realizar al Concedente.

Vigésima. Garantía de Cumplimiento del Contrato. El Concesionario reconoce y acepta que El Concedente tiene interés asegurable sobre los riesgos a asegurar a través del contrato de seguro que se trata en la presente cláusula. Por lo tanto, El Concesionario acepta incorporarse al Programa de Mitigación de Riesgos en la contratación adoptado por El Concedente, en virtud del cual El Concedente se constituirá como tomador, asegurado y beneficiario, de las pólizas descritas en el numeral 1.8 y la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato, a través de una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, a efectos de constituir a El Concesionario como afianzado / asegurado.

Para la emisión de las pólizas El Concesionario a través del Corredor de Seguros de El Concedente, DELIMA MARSH S.A, hará entrega de los siguientes documentos requeridos para la expedición de las pólizas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la suscripción del contrato. Igualmente deberá indicar con cuál aseguradora de las que informe DELIMA MARSH S.A. prefiere que se emita la póliza. Si dicha aseguradora no pudiera otorgar el seguro, se tramitará su expedición con otra de las aseguradoras seleccionadas para este programa.

A continuación, se relacionan la documentación exigida para personas jurídicas y personas naturales, según corresponda:

PERSONA JURÍDICA	PERSONA NATURAL
a. Formulario de Conocimiento del Cliente ("Formulario SARLAFT"). b. Estados Financieros actualizados de los dos (2) últimos años contables con sus respectivas notas. c. Certificado de Cámara de Comercio (con vigencia No mayor a 30 días). d. RUT e. Documento de identidad del representante Legal f. Hoja de vida o récord de experiencia a El Concesionario. g. Declaración de renta el año anterior.	a. Formulario de Conocimiento del Cliente ("Formulario SARLAFT"). b. Estados Financieros actualizados de los dos (2) últimos años contables con sus respectivas notas.o Constancia de Ingresos (honorarios laborales, certificado de ingresos y retenciones o el documento que corresponda). c. Documento de identidad. d. RUT e. Declaración de renta del año anterior. f. Hoja de vida o Record de experiencia

La información y solicitudes deben enviarse al correo electrónico Solicitudesmitigacion UFA@marsh.com o a través del teléfono de contacto 6505132 Bogotá o 018000112471 el resto del país, o al celular 3132895570, de Vanessa Ospina.

Parágrafo Primero. En atención a la obligación a El Concesionario a presentar los documentos que sean requeridos para la constitución de la póliza, éste se hará responsable civil y penalmente por la veracidad de los mismos, y se obligará a indemnizar a El Concedente, por cualquier perjuicio que se pueda derivar por la presentación de los mismos, en especial por el incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de seguro, incluidas pero sin limitarse a las objeciones que la Compañía de Seguros pueda alegar por la reticencia o inexactitud en la declaración del estado real del riesgo, así como cualquier otra que le corresponda.

Parágrafo Segundo. La contratación de las pólizas a la que se refiere el presente numeral por parte de El Concedente no exonera a El Concesionario de su obligación de indemnizar a éste por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato que no fuesen cubiertos por la póliza mencionada o en exceso de esta.

Parágrafo Tercero. El Concesionario se compromete a pagar por su propia cuenta, el monto total de las primas que se cause con ocasión de la expedición de las pólizas, así como las que se causen posteriormente con motivo de modificaciones, renovaciones, prórrogas o cualquier otro anexo que se expida con fundamento en las pólizas. Dicho pago deberá hacerse por parte de El Concesionario a favor de la compañía de seguros en un solo contado, lo anterior en consideración a que la mora en el pago de la prima, genera la terminación automática del contrato de seguro. El Concesionario deberá aportar el recibo de caja o comprobante de pago emitido por la compañía de seguros

En el eventual caso en el cual El Concesionario no realice el pago de la prima dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la expedición de la póliza, El Concesionario autoriza a El Concedente a pagar la prima y descontar dicha suma de dinero respecto de cualquier pago que El Concedente deba realizarle a El Concesionario por cualquier concepto y hasta la suma total que haya asumido El Concedente.

Parágrafo Cuarto. En el evento que por capacidad financiera, listas de riesgos y/o siniestralidad con las Compañías de Seguros del Programa El Concesionario no pueda incorporarse a las pólizas tomadas por El Concedente, o si, por cualquier causa, no se entrega la renovación de la garantía constituida, y sin perjuicio de poder hacerla efectiva, El Concesionario se obliga y se compromete a tomar y/o constituir a favor de El Concedente, uno de los siguientes instrumentos para la constitución de la garantía del Contrato:

- un depósito en efectivo,
- la constitución de una carta de garantía bancaria,
- la emisión de una póliza de cumplimiento de contrato de concesión,
- la constitución de un Certificado de Depósito a Término
- o por el instrumento que las Partes acuerden garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, aprobado previamente por el Concedente.

La opción constituida para la garantía del Contrato deberá ser por un valor de (COP$38.312.349) IVA incluido. El Concesionario se obliga a actualizar el valor de la presente garantía cada año de vigencia del Contrato, conforme se incrementen los costos de este.

Parágrafo Quinto: El Concesionario autoriza de forma expresa a El Concedente a consultar, recibir y dar trámite a información de la que trata la ley 1266 de 2008, así como validar en las centrales de riesgos, toda aquella información que considere pertinente. El Concesionario autoriza a El Concedente y a DELIMA MARSH S.A. para que realicen las validaciones que consideren pertinentes en las listas de riesgos.

Parágrafo Sexto: Si el Contrato de Concesión terminara por causas imputables al Concesionario, el Concedente retendrá en garantía del pago de las obligaciones e indemnizaciones para compensar las sumas que se determine le adeuda el Concesionario. En caso de que exista un saldo a favor del Concesionario el Concedente lo devolverá en los mismos términos, montos y plazos en que ésta haya sido cancelada, todo de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el numeral 7 de las Normas Generales.

El incumplimiento de esta obligación es causal de terminación del presente Contrato.

Vigésima Primera. Exención de responsabilidad. El Concedente no será, bajo ninguna circunstancia, responsable directo o solidario por obligaciones que no sean única y exclusivamente imputables a él incluyendo pero sin limitarse a: (i) deudas u obligaciones laborales y de seguridad social a cargo de Concesionario; (ii) deudas y obligaciones de cualquier otra naturaleza a cargo del Concesionario; (iii) pago de los servicios públicos a cargo del Concesionario; (iv) por daños y perjuicios ocurridos al o en el Espacio Ocupado; y (v) daño emergente y lucro cesante del Concesionario.

Vigésima Segunda. Pólizas de Seguros. El Concesionario se compromete a constituir, tomar y mantener vigentes durante todo el término del Contrato y a su cuenta, las siguientes pólizas de seguros expedidas por compañías de seguros ampliamente reconocidas y autorizadas para operar y emitir estos tipos de pólizas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

a) **Póliza de todo riesgo de construcción durante la adecuación:**

Amparo Mínimo Todo Riesgo Construcción: Por las obras correspondientes a la adecuación del Espacio Ocupado, incluyendo el monto presupuestado para los trabajos interiores y terminaciones.
Valor Asegurado: El valor de la inversión en la adecuación del Espacio Ocupado.
Tomador: El Concesionario.
Asegurado: El Concesionario.
Beneficiario: El Concesionario.
Vigencia: Por todo el tiempo que dure la adecuación del Espacio Ocupado y dos (2) meses más.
Fecha de entrega de la póliza al Concedente: Un (1) día antes de la entrega del Espacio Ocupado por parte del Concedente al Concesionario.

b) **Responsabilidad Civil Extracontractual durante la adecuación:**

Amparo Mínimo Responsabilidad Civil Extracontractual durante la adecuación: Responsabilidad civil general, incluyendo cláusula de responsabilidad civil de empresa e inmueble, y los siguientes:

- Predios, labores y operaciones.
- Operaciones de cargue y descargue.
- Bienes bajo tenencia, cuidado y control.
- Uso de ascensores, escaleras y montacargas.

- Responsabilidad civil patronal

Valor Asegurado: 300 SMMLV.
Tomador: El Concesionario.
Asegurado: El Concedente, el Concesionario.
Beneficiario: Terceros afectados.
Vigencia: Por todo el tiempo que dure la adecuación del Espacio Ocupado.
Fecha de entrega de la póliza al Concedente: Un (1) día antes de la entrega del Espacio Ocupado por parte del Concedente al Concesionario.

c) **Póliza de responsabilidad civil extracontractual:**

Amparo mínimo: Responsabilidad civil general, incluyendo cláusula de responsabilidad civil de empresa e inmueble, y los siguientes

- Predios, labores y operaciones.
- Operaciones de cargue y descargue.
- Bienes bajo tenencia, cuidado y control.
- Uso de ascensores, escaleras y montacargas.
- Responsabilidad civil productos.
- Responsabilidad civil patronal
- Responsabilidad civil por contaminación

Valor Asegurado: 300 SMMLV.
Tomador: el Concesionario.
Asegurado: El Concedente, el Concesionario.
Beneficiario: Terceros afectados.
Vigencia: Durante todo el plazo del presente Contrato. Dichas pólizas deberán tener vigencia anual prorrogable automáticamente desde la Fecha de apertura al público del Espacio Ocupado y hasta la fecha de terminación del Contrato.
Fecha de entrega de la póliza al Concedente: Un (1) día antes de la apertura del Espacio Ocupado por parte del Concedente al Concesionario.

d) **Póliza de todo riesgo daño material:**

Amparo mínimo: Por los bienes propios del Concesionario y las adecuaciones que este realice al interior del Espacio Ocupado, incluyendo pero no limitado a: incendio, explosión, inundación, daños por agua, anegación, impacto de vehículo terrestre, caída de aeronaves o partes que se desprendan de ellas, vientos fuertes, humo, avalancha o deslizamiento, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, asonada, motín, conmoción civil o popular y huelga (HAMCCP), actos mal intencionados de terceros (AMIT), terrorismo, rotura accidental de vidrios, daños, hurto y hurto calificado de equipos eléctricos y electrónicos, daño interno de maquinaria y equipo.

Adicionalmente, dicha póliza deberá cubrir como mínimo los siguientes gastos derivados de siniestro:

Remoción de escombros, gastos para evitar la extensión y propagación del siniestro, gastos de extinción de siniestro, honorarios profesionales, gastos para la preservación de los bienes. Estos gastos son otorgados en sublímite de la suma asegurada. Por otra parte, podrá incluir a voluntad del Concesionario la cobertura de lucro Cesante generado por cualquier causa amparada en la cobertura básica, incluyendo renta, bajo el sistema inglés.

Valor Asegurado: Por el valor de la inversión en la adecuación y mercancías e inventarios.
Tomador: el Concesionario.
Asegurado: El Concesionario.
Beneficiario: El Concesionario.
Vigencia: Durante todo el plazo del presente Contrato. Dichas pólizas deberán tener vigencia anual prorrogable automáticamente desde la Fecha de apertura al público del Espacio Ocupado y hasta la fecha de terminación del Contrato.

Fecha de entrega de la póliza al Concedente: Un (1) día antes de la apertura del Espacio Ocupado por parte del Concedente al Concesionario.

Parágrafo Primero. Todas las pólizas de seguro deberán ser entregadas al Concedente en la fecha que se indica en cada una, junto con el comprobante de pago de prima respectivo.

Parágrafo Segundo. El Concesionario, a su cargo, deberá mantener las anteriores pólizas vigentes y deberá ajustar los valores asegurados en las mismas proporciones, en caso de que el valor del Contrato sea modificado o se prorrogue su duración. Para el efecto, el Concesionario deberá anualmente enviar al Concedente el certificado de prórroga de las pólizas a las que se refieren los literales c) y d) junto con el recibo de pago de las mismas.

Parágrafo Tercero. Sin perjuicio de lo anterior, la contratación por parte del Concesionario de las pólizas a las que se refiere la presente cláusula, no lo exonera de su obligación de indemnizar al Concedente, o a los terceros afectados según corresponda, por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del presente Contrato o de cualquier daño que cause a un tercero, que no fuesen cubiertos por las mencionadas pólizas o en exceso de esta.

Vigésima Tercera. Incumplimiento del Contrato e imposición de sanciones. En caso de que el Concesionario incumpla una o más de sus obligaciones bajo este Contrato, sus Anexos o las Normas Generales, se aplicará lo dispuesto en el numeral 12 de estas últimas.

Procedimiento para la imposición de sanciones:

(i) El Concedente comunicará por escrito enviado al Concesionario, sobre el incumplimiento del Contrato que da lugar a la imposición de una sanción, señalando expresamente la causal que da lugar a la misma, lo que podrá ser controvertido por el Concesionario, dentro del término de cinco (5) días calendario.

(ii) Si el Concesionario considera que existieron causas ajenas a él que determinaron que incurriera en el incumplimiento, deberá explicarlo a través de escrito dirigido al Concedente, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al recibo de la comunicación mencionada en el numeral (i) anterior. En dicho escrito deberá presentar las razones que lo exoneran de responsabilidad por el incumplimiento, adjuntando las pruebas pertinentes, a efectos de solicitar que no se le imponga sanción pecuniaria alguna y/o el Concedente da por terminado el Contrato.

(iii) Si las razones y pruebas allegadas por el Concesionario para justificar el mencionado incumplimiento (en el evento en que haya presentado un escrito y las pruebas pertinentes dentro del término previsto en el numeral anterior), no acreditan la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito o el cumplimiento de una orden de autoridad competente, o no establecen las medidas que el Concesionario tomará para remediar el incumplimiento, dentro del término establecido en la presente cláusula, éste es, diez (10) días calendario contados a partir de la notificación efectuada por el Concedente, el Concedente se encontrará facultado para imponer las sanciones pecuniarias correspondientes y/o para dar por terminado el Contrato.

Parágrafo Primero. El presente procedimiento no será aplicable para efectos de la imposición de las sanciones derivadas del incumplimiento en la fecha de apertura del Espacio Ocupado al público.

Vigésima Cuarta. Terminación del Contrato. El presente Contrato se podrá dar por terminado **por el Concedente**, con justa causa y sin lugar a indemnización por parte del Concedente en favor del Concesionario, por las siguientes causales:

a) Por vencimiento del plazo del presente Contrato dando aviso de la no prórroga conforme a la cláusula Cuarta del presente Contrato.
b) Por el no pago de las Remuneración Mensual y demás contribuciones en las condiciones establecidas en el presente Contrato.
c) Cambio de destinación del Espacio Ocupado por parte del Concesionario sin previa autorización del Concedente.
d) Cesión, sub-concesión o arriendo del Espacio Ocupado por parte del Concesionario sin autorización previa del Concedente en los términos previstos en el presente Contrato.

e) Por la realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Espacio Ocupado, sin expresa autorización del Concedente y de las autoridades competentes.
f) Si el Concesionario no cumple con la obligación de aceptar el traslado o cambio del Espacio Ocupado cuando así lo requiera el Concedente de conformidad con lo establecido en el numeral 3.8 de las Normas Generales.
g) Por la no constitución de la garantía indicada en el numeral 1.8 al Concedente en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
h) Por incumplimiento del Concesionario de cualquier otra de sus obligaciones establecidas dentro del presente Contrato y sus Anexos, siempre y cuando el respectivo incumplimiento no sea subsanado a satisfacción del Concedente, dentro de un plazo máximo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de recibo del respectivo requerimiento escrito enviado por el Concedente al Concesionario, bien sea vía correo electrónico o correo certificado.
i) Si el Concesionario abandona el Espacio Ocupado o lo deja vacío, en los términos de la cláusula Vigésima Sexta del presente Contrato.

El presente Contrato se podrá dar por terminado **por el Concesionario**, con justa causa y sin lugar a indemnización por parte del Concesionario en favor del Concedente, por las siguientes causales:

a) El preaviso previsto en el presente Contrato con treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de terminación de la duración inicial o sus prórrogas.
b) Por el incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del Concedente derivadas del presente Contrato.

El presente Contrato se podrá dar por terminado **por cualquiera de las Partes**, en cualquier momento sin lugar a pago de indemnización o sanción alguna, por las siguientes causales:

a) Por mutuo acuerdo.
b) Si cualquiera de las Partes entra en proceso de liquidación.
c) Por el incumplimiento de los numerales 9.5 y 9.6 de las Normas Generales.

Adicionalmente, el presente Contrato podrá darse por terminado, por las causales establecidas en otras cláusulas del Contrato y en el numeral 12 de las Normas Generales.

Parágrafo Primero. Procedimiento para la terminación del Contrato. Para efectos de terminar el Contrato por cualquiera de las causales previstas en el mismo, la Parte cumplida notificará mediante comunicación escrita a la Parte incumplida, y el Contrato se entenderá terminado desde la fecha de recibo de la mencionada comunicación, o en la fecha que establezca la misma.

Parágrafo Segundo. Terminación por incumplimiento cruzado. En caso que el Concesionario y/o sociedades o personas naturales directa o indirectamente relacionadas con este, hubiesen celebrado más de un contrato de concesión con el Concedente en uno o más centros comerciales Malliplaza en Colombia, se establecerá como garantía una causal especial de terminación anticipada de todos los contratos de concesión, en el sentido que si cualquiera de los concesionarios con derechos de concesión en cualquiera de los centros comerciales del Concedente incurre en el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones derivadas de los mencionados contratos de concesión que den lugar a la terminación del respectivo contrato, el Concedente podrá dar por terminado unilateralmente y sin derecho a indemnización o contraprestación alguna, cualquiera de los contratos de concesión que haya celebrado el Concesionario y/o sus sociedades relacionadas o las personas naturales con él vinculadas, con el Concedente y/o sus sociedades relacionadas.

Lo anterior será efectivo en casos de filiales o subsidiarias, entendiendo por las primeras aquellas sociedades cuyo poder de decisión se encuentra sometido directamente a la voluntad de otra sociedad controlante o matriz, y por las segundas, aquellas sociedades cuyo poder de decisión se encuentra sometido indirectamente a la voluntad de una sociedad controlante o matriz.

Se dará aplicación a la causal de terminación anticipada prevista en este parágrafo tanto en los eventos en que el Concesionario sea una sociedad controlante o matriz como cuando sea una filial o subsidiaria.

Parágrafo Tercero. Consecuencia terminación anticipada del Contrato. En el evento de terminación anticipada del Contrato por causas imputables al Concesionario, este último deberá pagarle al Concedente todas las remuneraciones y contribuciones hasta el vencimiento de la duración original del Contrato o de las prórrogas convenidas y restituir de inmediato el Espacio Ocupado.

En todo caso, el Concedente podrá iniciar los trámites tendientes a obtener la restitución del Espacio Ocupado y conjuntamente con ello demandar el pago de todas las sumas adeudadas por cualquier concepto incluyendo saldos pendientes, multas e indemnizaciones de perjuicios a las que hubiere lugar.

Parágrafo Cuarto. Cláusula Penal. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato por parte del Concesionario que, en caso de ser posible, no sea subsanado dentro del término de diez (10) días calendario contados a partir de la notificación efectuada por el Concedente y por tanto conlleve a la terminación del mismo, el Concesionario conviene pagar al Concedente a título de pena, una suma equivalente a tres (3) veces el Valor Mínimo Mensual vigente al momento del incumplimiento.

Esta pena podrá (i) tomarse directamente de la garantía o dado en favor del Concedente, o (ii) ser cancelada directamente por parte del Concesionario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su cobro por parte del Concedente; o (iii) cobrarse por vía ejecutiva.

El Concesionario acepta lo aquí dispuesto y renuncia expresamente a cualquier reclamo en este sentido, así como al requerimiento exigido en el artículo 1595 del Código Civil para ser constituido en mora.

Es expresamente acordado por las Partes que el pago de la cláusula penal aquí establecida no limitará el derecho del Concedente de buscar el pago total de los perjuicios causados que no sean cubiertos con el monto de la presente cláusula penal.

Vigésima Quinta. Restitución del Espacio Ocupado. Al momento de la terminación del Contrato por cualquier causa, el Concesionario deberá hacer entrega material del Espacio Ocupado al Concedente, dentro de un plazo máximo de cinco (5) días calendario siguiente a la fecha de efectiva de terminación.

El Concesionario podrá retirar aquellas modificaciones o mejoras que puedan separarse sin causar detrimento al Espacio Ocupado ni al Centro Comercial, y deberá restituir el Espacio Ocupado de alguna de las siguientes formas, a la sola elección del Concedente:

a) con todas las instalaciones, las transformaciones y mejoras que haya efectuado el Concesionario y que hacen parte del Espacio Ocupado por encontrarse adheridas a este, y con sus vitrinas y/o cierres frontales convenientemente limpios y en buen estado de conservación; o,
b) en el mismo estado en que le fue entregado el Espacio Ocupado, antes de la habilitación del mismo.

Por las modificaciones, instalaciones, adecuaciones, transformaciones o mejoras efectuadas por el Concesionario que no sean o no puedan ser retiradas para la restitución del Espacio Ocupado en los términos y condiciones descritos en la presente cláusula, no surgirán a favor del Concesionario derechos de indemnización o compensación alguna, por lo que en ningún caso tendrá derecho a que se le reembolse suma alguna por los conceptos que aquí se indican.

Vigésima Sexta. Abandono del Espacio Ocupado. Al suscribir el presente contrato el Concesionario faculta expresa e irrevocablemente al Concedente para entrar al Espacio Ocupado y recuperar su tenencia, con el único requisito de la presencia de dos testigos, con el fin de evitar el deterioro o desmantelamiento del Espacio Ocupado, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado o cerrado por el término de un mes o más.

Si al momento de la recuperación de la tenencia del Espacio Ocupado se encontraren bienes de propiedad del Concesionario, estos se almacenarán en una bodega del centro comercial, sin que el Concedente se haga responsable del deterioro de éstos.

Vigésima Séptima. Mérito ejecutivo. Las Partes manifiestan expresamente que el presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicialmente el pago de las multas por incumplimiento, las remuneraciones adeudadas, servicios

públicos atrasados y demás pagos o contraprestaciones a que haya lugar, así como los derivados de daños y perjuicios causados al Concedente.

Parágrafo. Las Partes renuncian expresamente a la constitución en mora y a cualquier otro requerimiento legal que pudiera tener aplicación.

Vigésima Octava: Autorización para consulta y reporte de información en bases de datos. El Concesionario y el(los) Deudor(es) Solidario(s) de manera expresa autorizan al Concedente, o a quien represente sus derechos, a reportar, procesar, solicitar, consultar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a Datacredito, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento comercial y financiero como cliente del Concedente. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones comerciales y financieras. Para todos los efectos, el Concesionario y el(los) Deudor(es) Solidario(s) conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN y/o de Datacredito, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Concesionario y el(los) Deudor(es) Solidario(s), manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros y comerciales en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y/o de Datacredito y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras y comerciales.

Vigésima Novena. Las Partes manifiestan que el presente Contrato de Concesión no forma parte del establecimiento de comercio del Concesionario.

Trigésima. Prohibición y renuncia a pagos adicionales de prima comercial. Al finalizar el presente Contrato por cualquier causa, el Concesionario no podrá reclamar ni condicionar la entrega del Espacio Ocupado a ningún tipo de primas o cualquier otro tipo de pago, compensaciones o contraprestación adicional, sea de carácter comercial o de cualquier otra naturaleza.

Trigésima Primera. Tratamiento de datos personales. Las Partes se comprometen a cumplir lo dispuesto en el Decreto 1377 de 2013, reglamentario de la Ley 1581 de 2012, y así mismo se autorizan a que todos los datos obtenidos durante la ejecución del Contrato, serán tratados conforme a las políticas de privacidad que han sido establecidas por el Concedente en su política de Tratamiento de Datos Personales, la cual se encuentra en la página web mallplaza.co, bajo los parámetros de la ley 1581 de 2012 de Protección de Datos Personales en Colombia, y la cual el Concesionario acepta por medio de la firma del presente Contrato.

Trigésima Segunda. Declaración sobre el origen de recursos. Las Partes, incluyendo el el(los) Deudor(es) Solidario(s) si lo hubiere, declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud del presente Contrato, no provienen ni directa, ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 del 2000 que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos.

Trigésima Tercera. Política Anticorrupción: Las Partes manifiestan que para la celebración del presente Contrato se han conducido con apego a las reglas para evitar corrupción, soborno y extorsión y por tanto declara que:

a) No ofrecerán ni darán sobornos ni ninguna otra forma de halago a ningún empleado, prestador de servicios y/o asesor externo de la otra Parte, en relación con la celebración del presente Contrato de Concesión ni con su ejecución.
b) Se comprometen a no permitir que nadie, bien sea empleado de su compañía, agente, comisionista independiente, asesor, representante, consultor o prestador de servicios lo haga en su nombre.
c) Se comprometen formalmente a impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y asesores, y a cualesquiera otros representantes suyos, exigiéndoles el cumplimiento de la presente cláusula.
d) Para efectos de la ejecución del presente Contrato, el Concesionario deberá realizar únicamente los pagos indicados el mismo, los cuales deberán ser pagados únicamente por medio de consignación bancaria indicada por

el Concedente o por medio de Cheques en consignación. En ninguna circunstancia el Concedente aceptará pagos en efectivo y por valores diferentes a los indicados en el contrato.

Parágrafo: Cualquier violación a la presente cláusula implicará terminación con justa causa del presente Contrato, sin perjuicio de las acciones legales a las que haya lugar.

Trigésima Cuarta. Solución de controversias. Las controversias, disputas, diferencias o reclamos que surjan entre las Partes por razón o con ocasión de la celebración, interpretación, desarrollo, cumplimiento, o liquidación del presente Contrato, serán resueltas de conformidad con el procedimiento que se detalla a continuación:

1. La(s) disputa(s) distintas de aquellas cuyo trámite corresponda a un proceso ejecutivo, serán sometidas arbitraje institucional que se regirá por las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal estará conformado por un (1) árbitro nombrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá de las listas de árbitros que posea según la naturaleza del conflicto, a solicitud de cualquiera de las Partes.
2. El Tribunal sesionará en las instalaciones del referido Centro en la ciudad de Bogotá y su decisión será adoptada en derecho de conformidad con la ley colombiana.
3. Los costos de administración y operación, así como los honorarios del árbitro serán pagados por las Partes y en la forma que establezca el Tribunal de Arbitramento conforme a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Parágrafo. Excepciones a la Cláusula Compromisoria. Aquellas disputas cuyo trámite corresponda al de un proceso ejecutivo, tales como el cobro ejecutivo de obligaciones dinerarias, o la restitución de tenencia del Espacio Ocupado, serán resueltas por la justicia ordinaria conforme a los procedimientos especiales que la ley establece para tales efectos. En específico, el proceso de restitución de tenencia se deberá adelantar conforme al procedimiento establecido en el artículo 385 del Código General del Proceso colombiano.

Trigésima Quinta. Modificaciones al Contrato. Cualquier modificación a este Contrato deberá hacerse mediante acuerdo escrito y firmado por los representantes legales autorizados de cada una de las Partes.

Trigésima Sexta. Divisibilidad. La inexistencia, nulidad, ineficacia o inoponibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la existencia, validez, eficacia u oponibilidad de las demás disposiciones del mismo. En estos eventos las Partes aquí firmantes se obligan a negociar de buena fe una cláusula que resulte legalmente existente, válida, eficaz y oponible cuyo propósito sea el mismo de la disposición o disposiciones que adolezcan de vicios de inexistencia, nulidad, ineficacia o inoponibilidad.

Trigésima Séptima. Gastos, impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos, impuestos, tasas y contribuciones que se causen en virtud del presente Contrato correrán a cargo de la Parte a quien los mismos correspondan según las leyes aplicables. Será por cuenta y riesgo del Concesionario el cumplimiento de la normatividad tributaria incluyendo, pero sin limitarse al pago de los impuestos de industria y comercio, así como todos aquellos impuestos, tasas y contribuciones relacionados con las actividades comerciales que desarrolle en el Espacio Ocupado.

Trigésima Octava. Información confidencial. Las Partes se obligan a guardar absoluta reserva de las condiciones comerciales acordadas en el presente Contrato, así como toda la información, políticas, procedimientos que sean suministrados, dados a conocer o a los que se tenga acceso a partir de la fecha de firma del presente Contrato.

Trigésima Novena. Ley aplicable. Este Contrato se regirá e interpretará en su totalidad de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

Cuadragésima. Notificaciones. Todas las notificaciones, solicitudes, reclamaciones, demandas y otras comunicaciones requeridas o necesarias en virtud del presente Contrato deberán hacerse por escrito y deberán ser entregadas personalmente, vía courier, correo postal con acuse de recibo con portes prepagados, correo electrónico con confirmación de recibo a las siguientes direcciones:

Concedente:

MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S.
Dirigido a: Rafael Jaramillo Mazuera| Representante Legal
Dirección: Avenida Calle 19 No. 28-80 Piso 6 Oficinas Administrativas
Teléfono: (57) 7458787

Concesionario: En la dirección señalada en el numeral 1.9.

Cuadragésima Primera. Anexos. Las Partes manifiestan que hacen parte integral del presente Contrato los siguientes Anexos, los cuales la Partes declaran conocerlos, aceptarlos y haberlos recibido a satisfacción.

Los Anexos los deberá suscribir únicamente el Concesionario en señal de conocimiento y aceptación de estos. El Concedente por medio del presente contrato declara conocerlos, aceptarlos y cumplirlos, y así mismo declara elaboró cada uno de los siguientes:

- Anexo A: Plano del Centro Comercial.
- Anexo B: Plano del Espacio Ocupado.
- Anexo C: Descripción de los trabajos a ser ejecutados por el Concedente y por el Concesionario.
- Anexo D: Normas Generales de los Centros Comerciales Mallplaza.
- Anexo E: Manual de requerimientos generales de seguridad.
- Anexo F: Manual de Arquitectura.
- Anexo G: Manual de certificación Leed

Todos los documentos anexos deben ser considerados para la interpretación del Contrato.

Cuadragésima Segunda. El presente Contrato ha sido elaborado, revisado, convenido libremente bajo la responsabilidad de ambas Partes por lo que no se admitirá interpretación en contra de ninguna de ellas como resultado de su redacción y constituye el acuerdo total en relación con su objeto y en consecuencia reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre las Partes sobre el mismo objeto.

Cuadragésima Tercera. Compromiso con el Medio Ambiente. El Concesionario declara conocer el compromiso de Mallplaza de cuidar el Medio Ambiente y cumplir con la normatividad en la materia. En virtud de lo anterior y con el objetivo de promover una relación comercial responsable, el Concesionario se obliga a cumplir con todas las leyes y reglamentos de carácter ambiental que le sean aplicables, adoptando las medidas necesarias para asegurar que sus trabajadores o colaboradores no incurran en conductas contrarias a dicha normativa y que puedan ser constitutivas de sanciones. Especialmente, el Concesionario se obliga a no realizar, tolerar, propiciar o encubrir ninguna actividad que pueda ser constitutiva de un delito ambiental. El Concesionario se compromete a desarrollar sus servicios siempre con los más altos estándares ambientales, haciendo su máximo esfuerzo para reducir su impacto ambiental a lo largo del ciclo de vida del producto o del servicio prestado. El Concesionario se obliga a proveer la información que sea solicitada por Mallplaza para dar cumplimiento a la Ley 99 de 1993, ley del medio ambiente, y las demás normas que resulten aplicables.

Cuadragésima Cuarta. Responsabilidad Social Empresarial. El Concesionario declara que cumple rigurosamente y de buena fe, sin que ello signifique un costo adicional para Mallplaza, con todas las leyes aplicables a su objeto social y la labor contratada. En especial, declara que da estricto cumplimiento a las leyes laborales, tributarias, ambientales, de accidentes del trabajo y seguridad social y toda otra norma aplicable al objeto de este contrato y a los trabajadores del Concesionario. Asimismo, se compromete con el cumplimiento de cualquier normativa que en el futuro le sea aplicable. La obligación del Concesionario se extiende no sólo al cumplimiento de las obligaciones que por la legislación le competen, sino que también aquellas derivadas de su calidad de buen ciudadano corporativo. En tal sentido, el Concesionario declara y manifiesta su adhesión a los principios del trabajo digno, los Derechos Humanos, la prohibición de trabajo infantil, y el respeto a las comunidades y al entorno en que se sitúan sus operaciones.

Cuadragésima Quinta. Firma electrónica. El presente documento será firmado en un ejemplar electrónico, mediante la utilización de firma electrónica, a la cual las Partes reconocen la misma validez y la autenticidad que la que ostenta cualquier firma física, manuscrita u otra análoga que conlleve una manifestación de voluntad. La firma electrónica tendrá validez para las Partes siempre y cuando la misma sea generada mediante la utilización de cualquier plataforma que sea

aceptada de común acuerdo por las Partes y cumpla con los más altos estándares de seguridad del mercado. Una vez firmado el documento el mismo será compartido entre las Partes de manera electrónica.

Para constancia, se firma electrónicamente en la ciudad de Bogotá D.C, un ejemplar el 19 de octubre de 2023.

EL CONCEDENTE,
MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S

MAURICIO MENDOZA JENKIN
C.E. 1.215.621
Representante Legal

RAFAEL JARAMILLO MAZUERA
C.C. 75.100.346
Representante Legal

EL CONCESIONARIO
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
C.C. 79.660.331
Representante Legal

Cuadro de Aprobaciones Internas Mallplaza			mallplaza
Elaboró Diana Andrade	Subg. Legal Daniela González	Solicitó Marcela Galindo	Subgerencia Comercial Fernanda Moreno
Diana T. Andrade			Fernanda Moreno

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador 1	Villalobos Vasquezorozco CIA SAS
NIT	900.025.164-2
Representante Legal	Andrea Villalobos Vasquezorozco
Número de identificación	1.115.076.254 de Buga
Domicilio	Guadalajara de Buga
Dirección	Calle 1 No. 10-35 Stambul
Correo electrónico	villaloboscia@hotmail.com
Teléfono	3162847893 - 3162847957
Participación	50%
Arrendador 2	Grupo Arguri SAS
NIT	900.545.230-1
Representante Legal	Hugo Fernando Arias Gutiérrez
Número de identificación	16.915.457 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Avenida 4 Oeste No. 7-10 Terron Colorado
Correo electrónico	hugoarias@grupoarguri.com
Teléfono	3176398063 - 3116344804
Participación	50%
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 56 No. 15-54 Local 11 Brisas del Limonar
Matricula inmobiliaria	370-1084571
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Marzo 2024
Canon de arrendamiento	$2.000.000 Mas IVA
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Veinte (20) de Septiembre de 2023,

la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

Revisado Jurídico S.L.G

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.

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. 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. 46952616**, los cuales serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO. INTERRUPCIÓN. LA PARTE ARRENDADORA reconoce que LA PARTE ARRENDATARIA 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 ARRENDADORA 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 Dos Millones de Pesos ($2.000.000) Mas 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 así:

Arrendador	Participación	Valor del canon que recibirá
VILLALOBOS VASQUEZOROZCO CIA SAS	50%	$ 1.000.000
GRUPO ARGURI SAS	50%	$ 1.000.000
TOTAL		$ 2.000.000

LA PARTE ARRENDATARIA pagará el canon de arrendamiento, en la proporción señalada, mediante consignación o transferencia a las cuentas bancarias suministradas, conforme con la certificación aportada por cada una de las personas que conforman LA PARTE ARRENDADORA.

LMLT

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, a partir del 1 al 31 de marzo de 2024, LA PARTE ARRENDATARIA, realizará a su discreción, dentro del local arrendado, todas las obras de mantenimiento, adecuación y remodelación, así como la acreditación comercial del punto de venta, para poder operar; por lo tanto, durante el mes descrito, LA PARTE ARRENDATARIA no pagará valor o suma de dinero alguna, por concepto de cánones de arrendamiento. LA PARTE ARRENDATARIA, comenzará a pagar canon de arrendamiento a partir del 01 de abril de 2024.

OCTAVA. CUOTA DE ADMINISTRACION. Las partes acuerdan:

1. Para el oportuno pago de la cuota de administración, LA PARTE ARRENDATARIA entregará cada mes, a LA PARTE ARRENDADORA el valor de la cuota fijada en Trecientos Veinte Mil Pesos ($320.000), así:

Arrendador	Participación	Valor del canon que recibirá
VILLALOBOS VASQUEZOROZCO CIA SAS	50%	$ 160.000
GRUPO ARGURI SAS	50%	$ 160.000
TOTAL		$ 320.000

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 abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento, 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

LMT

Revisado Jurídico S.L.

3. El pago de la cuota de administración a la propiedad horizontal no estará a cargo de LA PARTE ARRENDATARIA, estará a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, quien a su vez comunicará oportunamente a LA PARTE ARRENDATARIA cualquier modificación o incremento en caso de reajuste anual o nueva cuota fijada por la Asamblea de Plaza Comercial Brisas del Limonar.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario el local comercial.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

DECIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.
6. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

DÉCIMA PRIMERA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA SEGUNDA. 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.

DÉCIMA TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. 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 SEPTIMA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA OCTAVA. GARANTIAS Y POLIZAS. La garantía podrá constituirse mediante una póliza de seguros, fiducia mercantil o garantía bancaria otorgada por una entidad o compañía autorizada en Colombia. Como requisito para la ejecución del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA deberá constituir a su costa y a favor de LA PARTE ARRENDADORA (Beneficiaria), una garantía que ampare los siguientes riesgos:

1. **UNA PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** Por valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato calculado en consideración al término total del mismo, la cual deberá amparar toda la vigencia del contrato.
2. **UNA PÓLIZA DE DAÑOS A TERCEROS:** Por valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato calculado en consideración al término total del mismo, la cual deberá amparar toda la vigencia del contrato.

DÉCIMA NOVENA. 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 e n que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás

LMLT

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.

VIGESIMA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

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 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

VILLALOBOS VASQUEZOROZCO CIA SAS
ANDREA VILLALOBOS VASQUEZOROZCO
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

GRUPO ARGURI SAS
HUGO FERNANDO ARIAS GUTIÉRREZ
Representante Legal

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
15 FEB 2024
Lina María Ipiales

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 cuatrato, 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.

VIGESIMA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

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 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

VILLALOBOS VASQUEZOROZCO CIA SAS
ANDREA VILLALOBOS VASQUEZOROZCO
Representante Legal

GRUPO ARGURI SAS
HUGO FERNANDO ARIAS GUTIÉRREZ
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.C

REVISADO AUDITORIA LEGAL
15 FEB 2024
Lina María Tejada

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Nataly Johana Portillo Trochez
Número de identificación	1.234.191.896 de Cali
Domicilio	Jamundí
Dirección	Carrera 3C No. 18-146
Correo electrónico	nataportillo@outlook.com
Teléfono	3162110162
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 27 No. 86-06 Alfonso Bonilla Aragón
Matricula inmobiliaria	370-292477
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Abril de 2024
Canon de arrendamiento	$1.100.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Siete (07) de Marzo del 2024, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

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.

1. **SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS.** El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público que serán suministrados y pagados por 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.
12. LA PARTE ARRENDATARIA aportará mensualmente, exclusivamente para el pago de los servicios públicos domiciliarios, la suma de Ciento Cincuenta Mil Pesos ($150.000), que serán entregados al ARRENDADOR dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, este aporte o auxilio se reajustará en una proporción igual al IPC del año anterior, certificado por la entidad competente.

LMLT

SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO. Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Cien Mil Pesos ($1.100.000), 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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

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 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

Nataly Portillo.

NATALY JOHANA PORTILLO TROCHEZ

Revisado Jurídico S.L.G

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
26 MAR 2024
Lina María Ipiales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Héctor German Salazar Valencia
Número de identificación	16.583.868 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 5 No. 13-95 San Pedro
Correo electrónico	gs.salazar@hotmail.com
Teléfono	8810834 Ext 110 – 3154186187
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 27 No. 72Y-32 Omar Torrijos
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Mayo 2024
Canon de arrendamiento	$800.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Veintiséis (26) de Febrero del 2024, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.

- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinales 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

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. 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, el pago 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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.

5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario

(Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Mayo del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

HÉCTOR GERMAN SALAZAR VALENCIA

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
27 ABR 2024
Lina María Iñiales

Revisado Juridico S.L.G

Revisado Juridico S.L.G

Revisado Juridico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Nancy Guerrero Barón
Número de identificación	66.827.531 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 7L Bis No. 68-43 Los Pinos
Correo electrónico	nancyguerrerobaron@gmail.com
Teléfono	3135616903
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 7L Bis No. 68-43 Los Pinos
Matricula inmobiliaria	370-31185
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cuarenta y Ocho (48) Meses
Fecha de inicio	01 de Junio 2024
Canon de arrendamiento	$700.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Trece (13) de Marzo del 2024, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

Revisado Jur. Gane S.A.S.

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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 cuatro (4) 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 cuatro (4) 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.

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.

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público que serán suministrados y pagados por 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.
12. LA PARTE ARRENDATARIA aportará mensualmente, exclusivamente para el pago de los servicios públicos domiciliarios, la suma de Cien Mil pesos ($100.000), que serán entregados al ARRENDADOR dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, Cada doce (12) meses de

ejecución del contrato, este aporte o auxilio se reajustará en una proporción igual al IPC del año anterior, certificado por la entidad competente.

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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.

2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Junio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

NANCY GUERRERO BARÓN

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
09 MAY 2024
Lina María Iriales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Pedro Antonio Gómez
Número de identificación	14.955.717 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 47 No. 1D1-29 Sena
Correo electrónico	Pedrogomeza538@gmail.com
Teléfono	3165008077
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 47 No. 1D1-29 Sena
Matricula inmobiliaria	370-387831
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Junio 2024
Canon de arrendamiento	$1.000.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, domiciliadas como consta en el encabezado de este documento, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Nueve (9) de Marzo del 2024, la cual se ajusta a las necesidades queridas de nuestra parte, la cual contiene, las especificaciones del desarrollo de modo, tiempo y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, utilizar un contrato de arrendamiento de local comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de local comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un local comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese inmueble. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al arrendador o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

En cuanto a las características, porque existe:

- Nombre y apellidos completos, documento de identidad y domicilio del arrendador y del arrendatario
- La identificación del establecimiento de comercio: nombre, dirección y número de matrícula.
- El canon de arrendamiento, forma de pago y duración del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de local comercial se emiten 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, Modificado por el Art. 18 de la ley 365 de 1997, el cual reza: *"El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto-ley 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o. y 214, ordinal 3o. del Código Nacional de Policía)."*, 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.

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

Revisado Jurídico S.L.G

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.

1. El local comercial arrendado cuenta con todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y alumbrado público que serán suministrados y pagados por 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.
12. LA PARTE ARRENDATARIA aportará mensualmente, exclusivamente para el pago de los servicios públicos domiciliarios, la suma de Cien Mil pesos ($100.000), que serán entregados al ARRENDADOR dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, Cada doce (12) meses de

ejecución del contrato, este aporte o auxilio se reajustará en una proporción igual al IPC del año anterior, certificado por la entidad competente.

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, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o 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	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. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga a:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.

2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. Cancelar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público que sean utilizados en el inmueble.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.
5. Restituir al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado en que le fue entregado.

DÉCIMA. RENOVACIÓN. Después de dos (2) años de vigencia del presente contrato, el Arrendatario tendrá derecho a la renovación, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA PRIMERA. 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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.

Revisado Jurídico S.L.G

DÉCIMA TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del propietario o propietarios del local arrendado, los herederos del arrendador no pueden asumir una posición de arrendador, hasta tanto no se realice el proceso de sucesión y se determine a quién o a quiénes se les debe asignar el inmueble arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y el certificado de tradición actualizado, entonces quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos requeridos por el ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Articulo 1008 al 1442.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus cánones de arrendamiento, pero como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inmueble, será consignado al Banco Agrario (Artículo 1656 del Código Civil. Validez del Pago por Consignación), después será cobrado en esta entidad bancaria por quien demuestre ser el legitimado.

DÉCIMA SEPTIMA. 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 e n 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.

DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO (ANEXOS). Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos:

1. Certificado de Tradición.
2. Formato de Inventario Alquiler de Inmueble
3. Rut Arrendador
4. Certificación Bancaria Arrendador

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Junio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

PEDRO ANTONIO GÓMEZ

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico L.G

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
16 MAY 2024
Lina María Ipiales