Grane
¡Te facilita la vida!

CC 67007222
CT-15157

OTROSÍ No.01 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

	PARTE ARRENDADORA
Nombre	OFIR HIBARGUIEN GONZALEZ
C.C. No.	67.007.222 DE CALI
	PARTE ARRENDATARIA
Denominación social	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
NIT	805009514 – 5
Representante legal	JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
C.C. No.	79'660.331
	INFORMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO
Dirección	CALLE 122E No. 28D2-65 POTRERO GRANDE
Fecha de inicio	01 JULIO 2024

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

1. **MODIFICACIÓN DE CLÁUSULAS.** Las partes acuerdan modificar al contrato principal, las siguientes cláusulas:

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.
2. Los servicios públicos de Energía, alumbrado público y aseo comercial del local que ocupa LA PARTE ARRENDATARIA, serán suministrados por LA PARTE ARRENDADORA. El consumo mensual de estos servicios estarán registrados por 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.
3. 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.
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 pago del servicio público de acueducto, alcantarillado, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali, serán pagados por LA PARTE ARRENDADORA.
6. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener el servicio público domiciliario de acueducto, alcantarillado, al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
7. 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.
8. 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.

9. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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 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.
15. 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.

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

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

Para constancia se firma en la ciudad de Santiago de Cali (V), el día primero (01) de enero de 2025, en dos copias del mismo tenor y valor con destino a cada uno de los contratantes.

LA PARTE ARRENDADORA

Ofir Hbarguen G.

OFIR HIBARGUIEN GONZÁLEZ

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Ofir Hibarguen González
Número de identificación	67.007.222 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 122E No. 28D2-65 Potrero Grande
Correo electrónico	ofiribarguen1504@gmail.com
Teléfono	3186627579
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	370-778433
Matricula inmobiliaria	Calle 122E No. 28D2-65 Potrero Grande
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Julio 2024
Canon de arrendamiento	$420.000
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 Veinte (20) de Mayo 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.

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.
2. Los servicios públicos de Energía y alumbrado público, serán suministrados por LA PARTE ARRENDADORA. El consumo mensual de estos servicios estarán registrados por 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.
3. 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.
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 pago del servicio público de acueducto, alcantarillado y recolección de basuras, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali, serán pagados por LA PARTE ARRENDADORA.
6. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener el servicio público domiciliario de acueducto, alcantarillado y recolección de basuras, al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
7. 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.
8. 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.
9. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
10. 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.
11. 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.
12. 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.

13. 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.
14. 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 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.
15. 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 Cuatrocientos Veinte mil pesos ($420.000), 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 Julio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

OFIR Hibarguen G

OFIR HIBARGUEN GONZÁLEZ

67007222

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

REVISADO ASESORIA LEGAL
07 JUN 2024
Lina María Ipiales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Glicerio Cortes Pineda
Número de identificación	14.935.236 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 73 No. 3N-52 Floralia
Correo electrónico	felipe62941@gmail.com
Teléfono	3165335245
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 73 No. 3N-52 Floralia
Matricula inmobiliaria	370-253365
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Julio 2024
Canon de arrendamiento	$850.000
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 Dieciséis (16) de Mayo 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
Jurídico
S.L.G

- 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 PÚBLICOS. El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato No. 819776**, 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 Ochocientos Cincuenta Mil Pesos ($850.000), 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

Revisado
Jurídico
S.L.G

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.

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

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.

Revisado Jurídico S.L.C

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

Revisado Jurídico

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 Julio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

GLICERIO CORTES PINEDA
14935231.

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

REVISADO-AUDITORIA
31 MAY 2024
Luz Viviana Restrepo C.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Ana Cecilia Zúñiga Serna
Número de identificación	31.839.023 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 26P No. 73A-24 Alfonso Bonilla Aragón
Correo electrónico	anaserna.2056@gmail.com
Teléfono	3152160848
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 28D No. 72W-76 Alfonso Bonilla Aragón
Matricula inmobiliaria	370-78425
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Julio 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 Veintisiete (27) de Mayo 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 Jurídico S.L.G

- 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 26P No. 73A-24, que corresponde al terreno y para fines jurídicos como es debido se tendrá en cuenta la dirección Carrera 28D No. 72W-76, 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 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

13

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.

Revisado Jurídico S.L.G

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

Revisado Jurídico S.L.G

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.

Revisado Jurídico S.L.G

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 Julio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

ANA CECILIA ZÚÑIGA SERNA
31839023 Cali

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico. S.L.G

1 7 JUN 2024
L. Viviana restrepo C.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Darnelly Castillo Ordoñez
Número de identificación	1.061.707.071 de Popayán
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 55A No. 48C-23 Llano Verde
Correo electrónico	Darnelly6@gmail.com
Teléfono	3207461465
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 55A No. 48C-23 Llano Verde
Matricula inmobiliaria	370-897882
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Julio de 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 Veintinueve (29) de Mayo 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.

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 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 Julio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

Darnelly Castillo O.

DARNELLY CASTILLO ORDOÑEZ
1061707071

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

15 JUN 2024

Grane
¡Te facilita la vida!

OTROSÍ AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Nombre	OSVELIDA ARIAS SÁNCHEZ
C.C. No.	42.022.636 DE LA VIRGINIA
PARTE ARRENDATARIA	
Denominación social	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
NIT	805009514 – 5
Representante legal	JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
C.C. No.	79'660.331
INFORMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	
Dirección	CARRERA 28E6 No. 75-18
Fecha de inicio	01 JULIO 2024

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

1. **MODIFICACIÓN DE CLÁUSULAS.** Las partes acuerdan modificar al contrato principal, las siguientes cláusulas:

   SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS. El local comercial dispone de todos los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato No. 1603124**, 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.

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

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

Para constancia se firma en la ciudad de Santiago de Cali (V), el día Primero (01) de Julio de 2024, en dos copias del mismo tenor y valor con destino a cada uno de los contratantes.

LA PARTE ARRENDADORA

Osvelida Arias.

OSVELIDA ARIAS SÁNCHEZ

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Osvelida Arias Sánchez
Número de identificación	42.022.636 De La Virginia
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 72Z2 No. 28E6-23 Mojica
Correo electrónico	mafesst0122@gmail.com
Teléfono	3128193563
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 28E6 No. 75-18 Mojica
Matricula inmobiliaria	370-528311
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Julio 2024
Canon de arrendamiento	$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 Veintiocho (28) de mayo 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
Jurídico
S.L.G

- 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 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 Quinientos mil pesos ($500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden, dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, 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 Julio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

OSVELIDA ARIAS SÁNCHEZ

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

REVISADO AUDITORIA
12 JUN 2024
Lz Viviana Restrepo C.

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	[illegible] S.A.S.
NIT	900.280.080-3
Representante Legal	Ana Valeria Vargas Ramírez
Número de identificación	31.573.777 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 26 Norte No. 5A-61 Oficina 3304
Correo electrónico	[illegible]
Teléfono	486 2626 (0) 3146 4000
PARTE ARRENDATARIA	
Arrendataria	INVERSIONES COLOMBIANA DE SANDWICHES S.A.
NIT	830.009.064-1
Representante Legal	JOHN MARIO RAMIREZ PAZ
Número de identificación	79.650.731 de Bogotá D.C.
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 13 No. 4 - 75
Teléfono	(2) 8851434
Correo electrónico	[illegible]
LOCAL COMERCIAL ARRENDADO	
Dirección	Calle 13 No. 4-75
Matrícula inmobiliaria	370-17566
TERMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	04 Agosto de 2024
Canon de arrendamiento	$1.900.000
Reajuste	IPC del año anterior más dos puntos porcentuales

ANTECEDENTES

Entre las partes, EL ARRENDADOR Y LA ARRENDATARIA, identificadas, denominadas como consta en el encabezado de este documento, han sido acordes celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial.

La anterior debido a que las partes, con anterioridad a la suscripción del presente documento, acordaron verbalmente una negociación, el objeto fue en la dicha oportunidad, que generara las obligaciones y derechos de las partes, en relación a formar con dicha negociación. Tal, el día Veintiocho (28) de Junio del 2024, a cual se ajusta a los requisitos y demás de nuestra parte, a cual consiste, las especificaciones del desarrollo en cada, tercero y lugar de la negociación.

Es importante mencionar, que, para este negocio en particular, hemos decidido, dejar el contrato de arrendamiento de local comercial dentro de sus artículos consistentes 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 alquiler es avalado por el artículo 518 del Código de Comercio, donde se establece que el arrendador se compromete a dejar al arrendatario el uso del mismo, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio. Además, estos contratos se ajustan a las necesidades y metas de las partes.

En cuanto a los contratos, 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 contexto las arrendadoras 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 ejercicio del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA con el cumplimiento de cualquier requisito de existencia y representación legal que forme parte integrante de este documento. LA PARTE ARRENDATARIA está obligada a no variar el destino del inmueble sin el consentimiento previo y escrito de LA PARTE ARRENDADORA, para cambiar en el inmueble ninguna clase de actividad.

PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN. LA PARTE ARRENDADORA destina, expresa y terminantemente prohibido la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal a) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 9ª de 1989, Modificado por el Art. 18 de la Ley 820 de 2003 en los que: *"El uso prohibido o destinación ilícita inmueble o inmueble para sus en el se vivienda, almacene o comparta, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32 de la misma o posea un alijo tal destinación incurrirá en pena de cuatro (4) a diez (10) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 374 y 376 del Decreto 2a 633 de 1971 (artículo 208, artículo 5o. y 374, artículo 5o. del Código Nacional de Policía)"*, en consecuencia LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no usar el local comercial para el almacenamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias estupefacientes tales como marihuana, hachís, cocaína, heroína,ceo 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. El mismo no se prorrogará por una extensión de seis (6) meses al vencimiento del periodo inicial, informe a la otra parte su decisión de terminar este Contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos e iguales de cinco (5) años. La anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

CUARTA. ENTREGA. LA PARTE ARRENDATARIA en el folio de suscripción de este documento declara recibir el inmueble de manos de LA PARTE ARRENDADORA en buen estado, tal conforme 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 divisiones, instalación de avisos, luminarias, conexiones, instalaciones, equipos de computo, cableado, cámaras de vigilancia, cerramiento de la bodega, pintura, etc. Mejoras, ampliación de mayor capacidad, publicidad y, en

general, para ejercer cualquier cargo inherente a la adecuación del local comercial de las fichas que sirve para la ejecución de 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 en adecuados: alcantarillado, energía, recolección de basuras y seguridad pública incluyendo 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 solicitar los servicios públicos dentro de los (5) días siguientes a la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
3. Por que medio solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar inmediatamente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de recibo 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, no siendo valida de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá acordarse de pago 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 estos suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera inmediata al arrendador a LA PARTE ARRENDATARIA los valores 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 seis meses o su proporcional.
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 responderá por cualquier información errónea que ocasione la mora en el pago.
9. LA PARTE ARRENDATARIA no requiere del servicio de alcantarillado, por lo tanto, solamente responderá por el pago de este servicio cuando exista una solicitud previa y escrita por el Representante Legal de LA PARTE ARRENDATARIA. De no existir dicha solicitud, no habrá lugar a reconocimiento de pago alguno por este concepto.

SEPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO. Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Tres Millones Quinientos Mil Pesos ($3.500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden, dentro de los (10) primeros días de cada periodo mensual, mediante consignación o mediante pago a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación contable, 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 Oficinas Principal
Carrera 15 No. 52 - 07	Villacolombia

Carrera 5 No. 13 - 01	Plaza Cisneros
Calle 5 No. 69 – 17	CAUCA
Calle 11 No. 71 a - 41	Lunn
Calle 21 No. 46 B – 17	Independencia
Carrera 29 No. 40 – 12	Olaya Ho
Carrera 27 No. 91 - 58	Cesare
Calle 70 No. 16 - 34	San Luis
Carrera 21 A No. 31 - 02	Nuevo Milenio
Carrera 5 Norte No. 45-26	Perugia

2. LA PARTE ARRENDADORA se abstiene a iniciar, adelantar, apoyar o incurrir en cualquier tipo de [illegible] de LA PARTE ARRENDATARIA, directa o indirectamente, en el caso de que en el curso del contrato de arrendamiento o una vez cumplido el plazo del [illegible] LA PARTE ARRENDATARIA se ausente de la factura o documento equivalente, LA PARTE ARRENDADORA podrá a su elección:

2.1. Abstenerse de efectuar el pago de la cuota de administración, quedándose a cargo del valor el valor de dicho mismo.
2.2. Reportar el valor de cuota de administración en una o varias de cuotas ordinarias 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 endosar, ceder o transferir que se realice el incumplimiento del contrato, cobro, monto de mora, citación penal, persecución o notificación de cualquier tipo a LA PARTE ARRENDATARIA.

3. Cada cinco (10) meses de ejecución de contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior certificado por el DANE o por la entidad que haga sus veces. Más dos puntos.

OCTAVA. CUOTA DE ADMINISTRACION. Las partes acuerdan: 1. El local comercial se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal. 2. El valor del canon de arrendamiento incluye el valor de la cuota de administración ordinaria, extraordinaria, intereses y recargos y, en general, cualquier valor acordado o ordenado por la asamblea de copropietarios o copropietarios menores del 3. La parte arrendataria se obliga al pago de la cuota de administración ordinaria extraordinaria, así como a intereses y, en general, cualquier valor acordado o ordenado por la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal. 4. La parte arrendataria se obliga a informar inmediatamente a la parte arrendadora por escrito cuando 5. En caso de mora en el pago, la parte arrendataria reconocerá a la parte arrendadora una indemnización mensual al valor del canon de arriendo, es decir, el evento en que la diferencia que un mes o fracción de mes. En la subrogación se pagarán por mitades de cada arrendatario una cuota mensual adicional a otro mes y así sucesivamente. 5. La parte arrendataria, a su elección, podrá exigir la cuota de administración, en el evento en que esta obligación, la parte arrendataria deberá pagar de manera inmediata e irrevocable a la parte arrendadora los cánones que se adeudan hasta tanto [illegible] pago con deberá informar de manera inmediata por la parte arrendadora dentro la presentación de la factura o cuenta de cobro correspondiente, so pena de no ser [illegible] podrá abstenerse de pagar sin que con ello pueda alegar responsabilidad de la parte arrendataria. Sin perjuicio de lo anterior, la parte arrendadora faculta a la parte arrendataria para compensar los cánones de arrendamiento, en caso de existir o existir.

NOVENA. 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 para la cual fue 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 el impuesto predial que sean causados en el inmueble.

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

1. Pagar la renta o el arrendamiento por el valor y la periodicidad establecida en este contrato.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el recinto 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 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 contado y dentro del cual no exista prórroga, 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, por cualquier causa, sea imputable o no a LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, estará facultada para tomar o dejar todas o algunas de las siguientes opciones:

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

Cualquier comunicación, notificación, requerimiento o aviso se entenderá válidamente realizado con la constancia de envío a la dirección física o electrónica registrada por LA PARTE ARRENDATARIA. Efectuando(s) cualquiera o todas las opciones anteriores, las partes acuerdan que:

1. LA PARTE ARRENDATARIA renunciará el local comercial en el estado en que lo fue entregado, con la debida adecuación, el uso y ocupación de LA PARTE ARRENDADORA, quien recibirá las llaves, en su tenencia.
2. La restitución se verificó a satisfacción de LA PARTE ARRENDADORA.
3. LA PARTE ARRENDADORA no obliga a no cobrarle, arrendarle o prometer que se declara 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 ni total ni parcialmente a terceros sin 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 en toda la información que le sea suministrada, que reciba o genere en desarrollo de objeto. Dicha confidencialidad deberá conservarse desde el momento mismo del inicio 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 confidencial 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 se cuente con autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
4. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no se pierda o vuelva de terceros sin ningún riesgo o 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 administrativa competente, de conformidad con los formalismos y procedimientos previstos en la legislación aplicable, siempre en el entendido de que antes de tal revelación deberán: 1. Informar la naturaleza confidencial de la información solicitada por la Organización con que se trate. 2. Notificar por escrita, con antelación a la parte que revelé la información, previo al suministro de la información, la requerida, solicitar a través 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 otorgamiento de derechos 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 Sobre un valor económico real o potencial, que no es generalmente dada a conocer al público o a los otros que podrían obtener valor económico de su divulgación 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 surjan bajo cada una de ellas del presente contrato. Dicha sanción penal será el valor equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, pero si antes de este valor, el presente documento cesta dicho concepto, en cantidad de responsabilidad serán para la indemnización en favor de la cual tendrán exclusivamente las partes en beneficio exigidos.

DÉCIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Además de las causas señaladas en la ley, este contrato terminará por la ocurrencia de una cualquiera 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 proveniente de alguna autoridad que así lo ordene.
4. Por incapacidad financiera de cualquiera de las partes, que se presente cuando se haya realizado el inicio de algún procedimiento de insolvencia, sea ordenado por una autoridad competente, se obtenga en el cual de

saldos o prestaciones sociales de sus trabajadores o sea ordenado judicialmente, a menos que se trate de los eventos previstos en la ley, en cuya caso, se hará lugar a la terminación sin pago de multas.

b. La disolución de la persona jurídica.
c. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

DÉCIMA SÉPTIMA. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS: En caso de fallecimiento del arrendador o propietarios de local arrendado, los herederos del arrendador, o quien exhiba una posesión de arrendante, hasta tanto no se inicie el proceso de sucesión y se determine a cuál o a quienes se les debe asignar el contrato arrendado. Una vez se otorgue la escritura correspondiente, y se inscriba ante la oficina de registro, entonces quien figure en ella asumirá la posición arrendador frente a todos los efectos. El nuevo propietario del local arrendado debe aportar los documentos siguientes para ARRENDATARIO, para gestionar el cambio de ARRENDADOR.

Lo anterior de acuerdo con lo establecido dentro del Código Civil, Artículo 1930 al 1932.

El ARRENDATARIO, como es natural, debe seguir cumpliendo con sus deberes de arrendamiento, para como no se sabe a cuál de los herederos les corresponde la renta del inquilino, será consignada al fondo depósito (Artículo 1656 del Código Civil, Artículo del Pago por Consignación), después será conocido en este estado bastante por cuanto no se ha legitimado.

DÉCIMA OCTAVA. ESTIPULACIONES GENERALES:

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia suscitada de la ejecución o cumplimiento entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se procurará en primer término a través de los mecanismos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia deberán 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 adicionales. Las controversias o diferencias que no pudieren solucionarse de la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 900 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 de 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 a 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. **Mérito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrá ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a la cual renuncian las partes de beneficio recíproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo

completo y total acerca de sus objetivos y alcances y deja sin efecto alguno o contrario otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.

9. **Integridad.** El Contratista se manifiesta expresamente a favor de Arenas Pintas con relación a la materia del contrato, a evadir todas las conversaciones, acuerdos, actos y efectos que se hayan podido realizar con anterioridad a la Fecha del Contrato.

10. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los términos o Actividades pactadas 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 podrá a esa parte del derecho a exigir en cualquier momento en las obligaciones contractuales a posteriori.

11. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no existe ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional o cualquier otro material relacionado con este contrato y que son de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes reconoce y hacen respetar sus nombres y/o marcas registradas tal cual y como corresponde. Las partes podrán 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 la titularidad en esta clase de activos, especialidad sus nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ninguna parte podrá reproducir los logos y marcas o símbolos de la otra parte sin su logos, marcas o emblemas de terceros de tal forma, que puedan tener afectados los derechos de autor o patrimoniales de estas y se compromete a adquirir todo registro de título que pudiere constituir de tales situaciones y responde completamente a la otra parte en toda responsabilidad en este aviso contrario.

12. **Fuerza Mayor – Caso Fortuito.** El incumplimiento por las partes contratantes estará exento de culpa: 1. La fuerza mayor y el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos definidos por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Este evento no fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 3 días contados a partir de la ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es realizada oportunamente, las obligaciones contractuales se suspenderán y quedarán en el tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere afectada o se encontrare suspendida por más de cuarenta (30) días por causa del 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 los eventos, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipulados.

13. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de la información, autorizan libre y voluntariamente, además de conocer previo y durante la obtención de la misma, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, entendiendo como tratamiento recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, administrar, procesar, evaluar, caracterizar, supervisar y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, y que actúa el titular se reporte con ocasión a causa consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizar que cualquier información personal que me sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y suficiente de carácter consulta. La anterior con el fin de ejecutar o determinar el objeto de este contrato, cumplir el desempeño contractual, crear, autorizar, información y calificaciones comerciales con actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión e información a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticos y encuestas. Las partes declaran que tienen conocimiento de nuestra política de tratamiento de la información y la finalidad de este. 7. De la Facultad de abstenerse de responder preguntas relacionadas con datos de información sensibles. 8. La dirección física y electrónica de las partes y su teléfono. 9. De la finalidad de esta misma.

los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La información personal que será objeto de tratamiento y particularidad de 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 de ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dinero provenientes de delitos o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control del 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 canje de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente evaluar actividades orientadas a asegurar que todos sus socios, accionistas, clientes, proveedores, empleados, y las personas de quien se encuentren relacionados o entregan, de actividades ilícitas, 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 alguno de los partes, sus accionistas o socios llegaren a resultar vinculados en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento con terroristas, o fueren incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma vinculante y no indicativa (tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por esto haya lugar a pago alguno o indemnización alguna por 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 sean aplicables en el evento donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos a cualquier trabajo contrato o los colaboradores de la otra parte, a funcionario funcionario público o privado que pueda influir en la relación de la propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que con su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o cualquier otra persona o entidad público o privada, puedan influir sobre la negociación del contrato o términos. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Si se evidencia o sospecha adicionalmente los requerimientos o acceder la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Las intervenciones y supervisiones designadas o contratadas por las partes están facultadas para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por cualquier omisión de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o poner en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se incumplimiento su presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho sean obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprueba el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Antocorrupción.

15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes declaran haber leído y entendido en su totalidad este documento, de acuerdo con su contenido y alcance, por esto reconocemos manifiesta que este texto todos y cada una de las cláusulas y los efectos que ellas tienen.

16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la ejecución del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc., estarán a cargo solo bajo del presente contrato en el cuando unilateralmente, en los de cargo de ambas partes de las partes.

17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito y suscrito por las partes.

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

1. Certificado de tradición.
2. Formato de Inventario Acuífero de la cuenca.
3. Kit Ambiental.
4. Certificación de declaración Ambiental.

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de un mismo contenido y valor, el día primero (01) del mes de Agosto del año 2024.

LA PARTE CONTRATANTE

XABOTI S.A.S.
JOSÉ GILBERTO VARGAS RAMÍREZ
Representante Legal

LA PARTE CONTRATISTA

MINCIVIL
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Red

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Luz Dary Yepes Henao
Número de identificación	31.527.553 de Jamundí
Domicilio	Jamundí – Valle del Cauca
Dirección	Hacienda el castillo pradera 5 casa 7
Correo electrónico	luzdaryyepes2018@gmail.com
Teléfono	3103898118
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	Diagonal 58 No. 51-48 Brisas del limonar
Matricula inmobiliaria	370-683114
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Julio 2024
Canon de arrendamiento	$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 Treinta (30) de Mayo 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 Jurídico S.L.G

- 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 61 No. 26-23, que corresponde al terreno y para fines jurídicos como es debido se tendrá en cuenta la dirección Diagonal 58 No. 51-48, 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 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 qúe medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
4. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
5. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
6. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LA PARTE ARRENDADORA contra la presentación de las facturas correspondientes.
7. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.
8. Cuando se realice independización de los aparatos medidores que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, indicando correctamente el suscriptor que le corresponde y respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.
9. Una vez independizados los aparatos medidores que registran el consumo, LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA, para que disminuya del canon de arrendamiento, sin necesidad de aviso previo o autorización adicional, el valor facturado mensualmente por concepto de la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
10. LA PARTE ARRENDADORA faculta a LA PARTE ARRENDATARIA para descontar del valor del canon de arrendamiento las sumas de dinero que haya debido pagar por concepto de facturas de los servicios públicos domiciliarios incluidos en el canon de arrendamiento, las sanciones contractuales por falta o mora en el pago previstas en el numeral 7º de esta cláusula y los valores que deba pagar

LA PARTE ARRENDATARIA por el suministro de información inexacta o errada; lo anterior, sin necesidad de requerimiento o aviso.

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

SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO. Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Quinientos mil pesos ($500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden, dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, 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.

Revisado Jurídico S.L.G

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.

Revisado Jurídico S.L.G

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 Julio del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

LUZ DARY YEPES HENAO

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

REVISADO-AUDITORIA 2 JUL 2024

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Reynel Euclides Palacios Palacios
Número de identificación	82.361.232 de Tadó
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 26B1 No. 75-19 Alirio Mora
Correo electrónico	cureydereyes@gmail.com
Teléfono	3148636454
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 55B No. 47-79 Ciudad Córdoba Reservado
Matricula inmobiliaria	370-1111321
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Agosto 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 Treinta (30) de Mayo 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 Jurídico S.L.G

- 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 jurídicos se tendrá en cuenta la dirección Calle 55B No. 47-79.

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 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.

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 ciento cincuenta mil pesos ($150.000), que serán entregados al ARRENDADOR dentro de los primeros diez (10) días de cada mes.

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 Agosto del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

REYNEL EUCLIDES PALACIOS PALACIOS

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Fay Sully Quintero Quiceno
Número de identificación	31.898.212 de Cali
Domicilio	Palmira
Dirección	Carrera 44 No. 26-42 Santa Barbara
Correo electrónico	faquiqui13@gmail.com
Teléfono	3006760527
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 38 Norte No. 2-64 Bolivariano
Matricula inmobiliaria	370-188307
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Agosto de 2024
Canon de arrendamiento	$980.000
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 Diez (10) de Junio 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 Jurídico S.L.G

- 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 Calle 38 No. 2N-64, que corresponde al terreno y para fines jurídicos como es debido se tendrá en cuenta la dirección Calle 38 Norte No. 2-64, 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.

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 tál 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 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.
2. Los servicios públicos de Energía y alumbrado público serán suministrados por LA PARTE ARRENDADORA. El consumo mensual de estos servicios estarán registrados por 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.
3. 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.
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 pago del servicio público de acueducto, alcantarillado y recolección de basuras, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali, serán pagados por LA PARTE ARRENDADORA.
6. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener el servicio público domiciliario de acueducto, alcantarillado y recolección de basuras, al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
7. 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.
8. 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.
9. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.

10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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 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.
15. 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 Novecientos Ochenta Mil Pesos ($980.000), 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 Agosto del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

FAY SULLY QUINTERO QUICENO

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	María Miryam Daza García
Número de identificación	31.977.647 de CALI
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 5 Norte No. 50N-23 Olaya Herrera
Correo electrónico	myriamdazagarcia@yahoo.es
Teléfono	3185657047
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 5 Norte No. 50N-23 Olaya Herrera
Matricula inmobiliaria	370-64371
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Agosto 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 Diez (10) de Julio 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

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 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.

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 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

MARÍA MIRYAM DAZA GARCÍA
91. 977 647

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Grupo Almaro SAS
NIT	901.665.860-1
Representante Legal	Marcela Rodríguez Pérez
Número de identificación	1.116.263.052 de Tuluá
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 9 No. 43-09 Los Cámbulos
Correo electrónico	grupoalmaro@hotmail.com
Teléfono	3148968221-3154106003
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 9 No. 43-09 Los Cámbulos
Matrícula inmobiliaria	370-315212
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Agosto 2024
Canon de arrendamiento	$900.000
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 Junio 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 Jurídico S.L.G

- 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

Revisado Jurídico S.A.G

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, aseo y alumbrado público.
2. Los servicios públicos de energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato Emcali No. 47207955**, serán pagados por LA PARTE ARRENDATARIA.
3. 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.
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 pago del servicio público de acueducto y alcantarillado, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali, serán pagados por LA PARTE ARRENDADORA.
6. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener el servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado, al día en cuanto al pago de los mismos se refiere.
7. 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.
8. 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.
9. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
10. 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.
11. 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.
12. 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 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.
13. 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. Las partes acuerdan que los primeros seis (6) meses de ejecución del contrato el valor del canon de arrendamiento será de Novecientos mil pesos ($900.000), después se incrementará en Un millón de pesos ($1.000.000), de la siguiente manera:

MESES	VALOR
Agosto 2024 - Septiembre 2024 - Octubre 2024 -Noviembre 2024 – Diciembre 2024 – Enero 2025	$900.000
Febrero 2025 – Marzo 2025 – Abril 2025 – Mayo 2025 – Junio 2025 – Julio 2025	$1.000.000

2. LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden, dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, en la proporción señalada, 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

3. 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:

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

   3.2. 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.

4. 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.

5. Durante el primer (1) mes de ejecución del contrato de arrendamiento, es decir, a partir del 1 al 31 de agosto 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 septiembre de 2024.

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 y alcantarillado.

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

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.

Revisado Jurídico

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

MRP

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 respetara 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

MRP.

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.

MRP.

Revisado
Jurídico
S.L.G

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 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

GRUPO ALMARO SAS
MARCELA RODRÍGUEZ PÉREZ
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado
Jurídico
S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Clara Inés Arias Marín
Número de identificación	31.967.788 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 56 Norte No. 2FN-50 Los Álamos
Correo electrónico	claraarias1222@gmail.com
Teléfono	4018584 - 3184471847
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 1C Norte No. 81-81 Comfenalco
Matricula inmobiliaria	370-369846
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Septiembre 2024
Canon de arrendamiento	$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 Veintinueve (29) de Julio 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 Jurídico S.L.G

- 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 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.

Revisado Jurídico S.L.G

SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO. Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de Quinientos mil pesos ($500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden, dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, 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.

Revisado Jurídico S.L.G

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 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

CLARA INES ARIAS MARIN

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	María Patricia Medina Ocampo
Número de identificación	31.885.383 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 71H1 No. 3EN-71 Lares de Comfenalco
Correo electrónico	banquetespatricia@hotmail.com
Teléfono	3113690109
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 71H1 No. 3EN-71 Lares de Comfenalco
Matricula inmobiliaria	370-424904
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	1 de Septiembre 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 16 de Junio 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 Jurídico S.L.G

- 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 doce (12) meses. 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.

Revisado Juridico S.L.G

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.

Revisado Jurídico S.L.G

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 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

María Patricia Medina.

MARIA PATRICIA MEDINA OCAMPO

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.C