CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Jenny Valencia Huertas
Número de identificación	31.530.763 de Jamundí
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 18 No. 83-29 Apto 601 Ingenio 3
Correo electrónico	jennyvalenciah@gmail.com
Teléfono	3134517125
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 86 No. 25-83 LC 2 Valle del Lili
Matricula inmobiliaria	370-942626
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	$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 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 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. 46837281**, 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 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. 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, sus ajustes o incrementos y, en general, cualquier valor acordado u ordenado por la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal. 3. La parte arrendadora se obliga al oportuno pago de la cuota de administración ordinaria, extraordinaria, sus ajustes o incrementos y, en general, cualquier valor acordado u ordenado por la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal. 4. La parte arrendadora se obliga a mantener indemne a la parte arrendataria por este concepto. 5. En caso de 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 de que la suspensión dure un mes o fracción de mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente. 6. La parte arrendataria, a su discreción, podrá pagar la cuota de administración, 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 la factura o cuenta de cobro correspondiente; sin perjuicio de lo anterior, podrá abstenerse de pagar sin que por ello pueda alegar responsabilidad de la parte arrendataria. Sin necesidad de requerimientos de ningún tipo, la parte arrendadora faculta a la parte arrendataria para compensar con los cánones de arrendamiento, las sumas causadas o pagadas.

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 a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

información –previo al suministro de la información– la requisición, solicitud u orden de revelar la Información.

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA OCTAVA. 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 NOVENA. 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

JENNY VALENCIA HUERTAS
31530763

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.A.S.

OTROSÍ NO. 01 AL CONTRATO DE CONCESIÓN DE ESPACIOS ENTRE
COLOMBIANA DE COMERCIO S.A. Y REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

Datos:	El Concedente	El Concesionario
Nombre o Razón Social	Colombiana de Comercio S.A.	Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A.
Identificación (C.C./NIT)	NIT. 890.900.943-1	NIT. 805.009.514-5
Representante Legal	Carlos Ignacio Echeverri Toro	John Jairo Ramirez Paz
Identificación	C.C. 79.271.202	C.C. 79.660.331
Domicilio	Bogotá D.C.	Cali (Valle del Cauca)

Entre los suscritos, de una parte, **Colombiana de Comercio S.A., siglas Corbeta S.A. y/o Alkosto S.A.**, identificada y representada legalmente de conformidad con el recuadro superior (en adelante, "El Concedente"), sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia; de la otra, **Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A.**, identificado(a) y representada legalmente de conformidad con el recuadro superior (en adelante, "El Concesionario"), sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia; quienes conjuntamente se denominarán "Las Partes", acuerdan celebrar el presente Otrosí No. 01 (en adelante, el "Otrosí") al Contrato de Concesión de Espacios suscrito entre Las Partes, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El 10 de diciembre de 2017, Las Partes suscribieron un Contrato de Concesión de Espacios (en adelante, el "Contrato"), para la entrega por El Concedente a El Concesionario de uno o más espacios en el establecimiento de comercio de El Concedente denominado Alkosto Cali Sur.
2. El Numeral 3.1 de la Introducción del Contrato estipula que la contraprestación se incrementaría anualmente, a partir del 01 de enero del año siguiente al de la firma del Contrato, de acuerdo con el IPC informado por el DANE para el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior más dos (2) puntos porcentuales.
3. Las Partes desean modificar el mencionado Numeral 3.1 de la Introducción, motivo por el cual concurren a suscribir este Otrosí.

CLÁUSULAS

1. Modificación Numeral 3.1 de la Introducción del Contrato

1.1 Las Partes acuerdan que por los años 2024 y 2025 el criterio de actualización será el IPC informado por el DANE para el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior más un (1) punto porcentual.

1.2 Para la actualización a efectuarse en el año 2026, esta se realizará de acuerdo con lo estipulado en el Contrato, tal y como se detalla en el Numeral 2 de las Consideraciones de este Otrosí.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCIÓN JURIDICA
VoBo LEGAL
D.E.P

Revisado
Jurídico
S.I.G

Vo. Bo. DAEP – 31.01.2024
v. 20.12.2023

ALKOSTO S.A. NIT. 890.900.943-1

2. Conservación del texto del Contrato

Las partes declaran en forma expresa que las cláusulas, términos y condiciones del texto del Contrato, en general, se mantendrán inalterados en los apartes no relacionados en el presente Otrosí, hasta cuando ellas decidan de mutuo acuerdo y según los lineamientos contractuales modificar su contenido.

Para constancia, se firma entre Las Partes el 01 de febrero de 2024, dos ejemplares de igual contenido e idéntico valor probatorio.

El Concedente,

Carlos Ignacio Echeverri Toro
C.C. 79.271.202
Representante Legal
Colombiana de Comercio S.A.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCIÓN JURIDICA
VB° LEGAL
D.E.P

El Concesionario,

John Jairo Ramírez Paz
C.C. 79.660.331
Representante Legal
Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A.

Revisado Jurídico S.L.S.

REVISADO-AUDITORIA LEGAL
04 ABR 2024
Lina María Ipiales

Revisado Jurídico

Vo. Bo. DAEP – 31.01.2024
v. 20.12.2023

NOTARIA NOVENA DE CALI
notariacali9@yahoo.com.mx

Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com
YOB2N5AB52GK86F6

TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA REGISTRADA

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

RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO

quien exhibió C.C.79660331 de BOGOTA

previa confrontación con la Tarjeta No. R-78

CALI 4/04/2024 a las *10:29:57 a. m.*

EMR

NOTARIA NOVENA (E) DE CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca
Folio Adicional Bubrica
Resolución # 11621 de Dic 2010
Art. 5 Parágrafo 1
Superintendencia de Notariado

CONTRATO DE CONCESIÓN DE ESPACIOS

Consecutivo:	El Concedente	El Concesionario
Nombre o Razón Social	Colombiana de Comercio S.A.	Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A.
Identificación (C.C./NIT)	NIT. 890.900.943 - 1	NIT. 805.009.514-5
Representante Legal	Jaime Arango Herrera	John Jairo Ramírez Paz
Identificación	C.C. 8.236.887	C.C. 79.660.331
Domicilio	Bogotá D.C.	Cali

Entre los suscritos, de una parte, Colombiana de Comercio S.A., siglas Corbeta S.A. y/o Alkosto S.A., identificada y representada legalmente de conformidad el recuadro superior (en adelante, "El Concedente"), sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia; de la otra, Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A., identificada y representada legalmente de conformidad el recuadro superior (en adelante, "El Concesionario"), sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia; quienes conjuntamente se denominarán "Las Partes", acuerdan celebrar el presente Contrato de Concesión de Espacios (en adelante, el "Contrato"), el cual se regirá por el siguiente clausulado.

INTRODUCCIÓN

1. Espacio que se entrega en concesión

El(los) espacio(s) entregado(s) en concesión (en adelante, el "Espacio") se encuentra(n) ubicado(s) en el(los) establecimiento(s) de comercio que se relaciona(n) a continuación, de propiedad de El Concedente, en el(los) municipio(s) y/o distrito(s) que se especifica(n) a continuación y de acuerdo con la nomenclatura urbana que se aporta:

(i) Zona de concesiones del establecimiento de comercio Alkosto Cali, ubicado en la Calle 13 N° 80 - 187, de la nomenclatura urbana del municipio o distrito de Cali.

2. Destinación de la concesión

El Concesionario destinará el Espacio únicamente a la explotación económica de las actividades que se enuncian a continuación:

(i) Venta de apuestas y loterías físicas y en línea, giros de dinero, así como recarga de minutos de celular y de pasajes para el sistema de transporte MIO.

3. Contraprestación

3.1 El Concedente percibirá a partir de la fecha para la apertura de la concesión, de acuerdo con la Cláusula 5.2, a título de contraprestación, la Contraprestación que se especifica a continuación para el Espacio concesionado (cada uno de los espacios entregados en concesión). Este valor se incrementará anualmente, a partir del 01 de enero del año siguiente al de la firma del Contrato, de acuerdo con el IPC informado por el DANE para el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, más dos puntos porcentuales (2%):

(i) Para el establecimiento de comercio Alkosto Cali, una remuneración de un millón cuatrocientos mil pesos ($1.400.000), m/cte., más IVA.

4. Plazo

Este Contrato tendrá una duración de un (01) año, contado a partir de la orden de inicio emitida por El Concedente, documento en el que se informará a El Concesionario la fecha de apertura del Espacio y el inicio de la concesión. En ausencia de orden de inicio emitida por El Concedente, la duración del Contrato comenzará a computarse a partir de la fecha señalada para su suscripción.

X|

5. **Valor del Contrato**

Para efectos de las garantías y/o seguros a constituir, Las Partes acuerdan que el valor del Contrato será de dieciséis millones ochocientos mil pesos ($16.800.000) m/cte., el cual resulta de multiplicar la contraprestación mínima que percibirá El Concedente por el número de meses de su duración. En caso de no haber lugar al pago de una contraprestación mínima, se tomarán por referencia para definir el valor del Contrato los siguientes criterios, en el orden que se enuncian a continuación: (i) Promedio del valor histórico del último año en el que se cobró a El Concesionario una contraprestación mínima, siempre que dicho período haya concluido en un tiempo no mayor a tres (03) años contados desde la firma del Contrato; (ii) Contraprestación mínima que se cobra a concesionarios similares o equivalentes en las instalaciones de El Concedente.

6. **Servicios públicos y privados**

6.1 El pago de los servicios públicos y/o privados a los que haya lugar se cubrirán por El Concesionario de la manera en que se especifica a continuación. Dicho valor se actualizará anualmente, en caso de que su pago corresponda a un monto fijo, de acuerdo con el incremento del IPC informado por el DANE para el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, y en la misma oportunidad en la que se actualice la Contraprestación de que trata el Numeral 3° del presente apartado introductorio.

6.2 Para los servicios públicos y privados, los valores a cancelar por El Concesionario a El Concedente de forma mensual por recuperación de gastos, son los siguientes:

Concepto	*Valor en COP*
Energía	$60.000 COP

6.3 Los montos a cancelar por El Concesionario a El Concedente de forma mensual por concepto de servicios públicos que no correspondan a un valor fijo, corresponderán a los valores consumidos por El Concesionario y se reembolsarán mensualmente a El Concedente por recuperación de gastos. Para ello y con el propósito de medir el consumo realizado por El Concesionario del servicio público antes relacionados, El Concedente podrá instalar medidores independientes o utilizar otros métodos o formas para su determinación, a efectos de realizar su cobro a El Concesionario.

CONSIDERACIONES

1. El Concedente es una sociedad comercial que se dedica, en desarrollo de su objeto social, a la explotación de almacenes, supermercados y demás establecimientos mercantiles destinados a la adquisición de mercancías y productos de todo género, con ánimo de revenderlos y de enajenarlos al por mayor y/o al detal; así como a la venta de bienes y la prestación de servicios complementarios susceptibles de comercio mediante sistemas modernos de venta en almacenes especializados de comercio múltiple.
2. Es intención de El Concedente, en aras de aumentar el portafolio de bienes y servicios ofrecidos en sus establecimientos, así como de incrementar la eficiencia de su negocio y su especialización técnica, todo ello de cara a obtener beneficios que redunden en provecho de su clientela, conceder la explotación económica a El Concesionario de las actividades de venta y/o prestación de servicios, de conformidad con el giro de sus negocios, contenidas en el Numeral 2° de la Introducción del Contrato.
3. Es intención de El Concesionario, con miras a hacer más eficiente el proceso de comercialización de sus bienes y servicios, beneficiarse de la infraestructura, trayectoria y clientela del establecimiento de El Concedente, sacando provecho de su posicionamiento en el mercado y de sus políticas y directrices comerciales para así incrementar sus volúmenes de venta.
4. Las Partes son comerciantes que se ocupan, en los términos de los artículos 10° y siguientes del Código de Comercio, profesional y habitualmente en el desarrollo de una de las actividades consideradas por la Ley como mercantiles, especialmente en lo que concierne a la producción y comercialización de bienes, así como a la prestación de servicios de diferente tipo. Así las cosas, es su deber tomar decisiones informadas, conocer al detalle el alcance de sus compromisos jurídicos y desarrollar su profesión u objeto con los más altos estándares técnicos que su calidad de profesionales les demanda.
5. Las Partes deciden, con la finalidad de conseguir los objetivos descritos en los numerales antecedentes, coordinar esfuerzos para el mejoramiento de sus rendimientos y la racionalización de sus costos en el desarrollo de su objeto social, suscribiendo de mutuo acuerdo el presente Contrato de Concesión de Espacios.

DE COLOMBIA
YENA DE CALI
lle del Cauca
Instrucción
de Dic. 22/2010
ario 1 de la
Juriado de Registro

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA VIGÉSIMA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca
Folio Adicional
Resolución # 1ª de Febrero
Art. 5 Parágrafo de Dic. 2010
Superintendencia de Notariado & Registro

CLÁUSULAS

1. Objeto

1.1 El Concedente concede a El Concesionario, a cambio de la contraprestación prevista en el Numeral 3° de la Introducción del Contrato (en adelante, la "Contraprestación"), la facultad de explotar las actividades económicas del giro de sus negocios previstas en el Numeral 2° introductorio, en el Espacio concesionado arriba descrito.

1.2 El Concesionario tiene prohibido comercializar y realizar, en general, cualquier operación jurídica y/o comercial, verse o no sobre efectos de comercio, distinta de la prevista en el Numeral 2° de la Introducción del Contrato. Cualquier adición y/o modificación al portafolio de productos ofrecidos deberá acordarse de manera previa, expresa y por escrito con El Concedente, quien se reserva la facultad discrecional de negar la explotación de la actividad económica solicitada o de recuperarla para sí, en cualquier tiempo, en caso de facultar su explotación a El Concesionario.

1.3 Las Partes declaran que el Espacio concesionado constituye apenas un criterio de referencia para la fijación de la Contraprestación, toda vez que ésta obedece a los servicios globales prestados por El Concedente a El Concesionario, entre los que se comprenden el provecho de su infraestructura, clientela y trayectoria, así como sus políticas de dirección comercial y posicionamiento en el mercado.

2. Contraprestación

2.1 El Concesionario pagará a El Concedente, a título de retribución por la facultad conferida para la explotación de la actividad ya descrita, de la prestación de los servicios globales que envuelve el Contrato, entre los cuales se comprenden los enunciados en la Cláusula 1.3, así como de la concesión del Espacio, la Contraprestación de que trata el Numeral 3° del apartado introductorio. Dicha Contraprestación se generará a partir de la fecha establecida para la apertura de la concesión.

2.2 El Concesionario expresamente reconoce para sí la obligación de aplicar los incrementos en el pago a partir de las fechas convenidas en el Contrato para la actualización de la Contraprestación, según se estipula en el Numeral 3° de la Introducción. La omisión de El Concedente en la actualización de sus facturas no comportará la renuncia a su facultad de actualizar la remuneración mínima garantizada que percibirá en virtud de este Contrato, y comportará la obligación de El Concesionario de, en atención al principio de buena fe contractual de que trata el Artículo 871 del Código de Comercio, informar al El Concedente de su error en los montos de la facturación presentada.

2.3 En aquellos eventos en los cuales por error de ambas Partes se omita actualizar el precio del Contrato por una o más vigencias, una vez percatado del error alguno de los contratantes procederá a informarlo a su contraparte, para la posterior aplicación de los incrementos respectivos para cada anualidad, teniendo como base para cada año en el que deba hacerse el incremento la tarifa que hubiere debido pagar El Concesionario de haberse actualizado en tiempo la remuneración mínima garantizada de conformidad con el Contrato. El plazo para el pago de las sumas retroactivas se estipulará de mutuo acuerdo entre Las Partes, en atención al principio de la buena fe contractual.

3. Procedimiento para el pago de la Contraprestación

3.1 La Contraprestación deberá pagarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada mes, mediante consignación o transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada por El Concedente para el pago. Será condición para el pago de la Contraprestación que El Concedente sea titular de la cuenta bancaria por él indicada, salvo manifestación previa, expresa y por escrito por parte de su representante legal en un sentido distinto.

3.2 Será requisito para el pago la presentación por El Concedente de la facturación con el lleno de sus requisitos legales. El Concesionario, además, deberá poner de manifiesto a El Concedente, en los términos de Ley, la inexactitud de las facturas y/o cuentas de cobro en cuanto a su valor, de acuerdo con la Contraprestación estipulada entre Las Partes, con miras a su inmediata corrección y pago dentro de los plazos del Contrato.

4. Espacio concesionado

4.1 Las actividades sobre las cuales se permite a El Concesionario su explotación, se desarrollarán dentro del establecimiento de comercio de El Concedente señalado en el Numeral 1° de la Introducción del Contrato. El Espacio entregado en concreto a El Concesionario para el asiento de su establecimiento comercial, además, se determinará en forma unilateral por El Concedente, según la actividad económica de El Concesionario y de acuerdo con las necesidades de disposición armónica y complementaria de la oferta de bienes y servicios en el establecimiento de El Concedente.

4.2 Las Partes convienen, en este orden de ideas, que el Espacio podrá modificarse por El Concedente en cualquier tiempo, previa comunicación por escrito a El Concesionario notificada con una antelación mínima de treinta (30) días calendario, sin que por ello proceda compensación alguna de carácter remuneratorio, indemnizatorio y/o sancionatorio en favor de éste.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCIÓN JURÍDICA
V°B° C.C.C.
A.P.C

El presente elemento es de la esencia del Contrato, de modo que sin su presencia Las Partes se hubieren abstenido de concluir el negocio jurídico. Ello en la medida en que permite a El Concedente configurar y preservar la disposición armónica de la oferta de bienes y servicios en la gran superficie, elemento que corresponde a la dirección comercial estratégica de que tratan la Consideración 3ª y la Cláusula 1.3 de este Contrato.

4.3 En caso de modificarse el Espacio, El Concedente deberá cerciorarse de que el nuevo lugar entregado sea idóneo para el desarrollo de la actividad económica entregada en concesión, de acuerdo con este Contrato.

4.4 El Concedente entregará el Espacio inicialmente concesionado en condiciones de servir para el desarrollo del Contrato, es decir como apto para el montaje y asiento de un establecimiento de comercio, actividades éstas que correrán por cuenta y cargo de El Concesionario. Al momento de su entrega Las Partes levantarán un documento en el que conste la entrega, debidamente firmado por los funcionarios que deleguen mediante correo electrónico o cualesquiera medios inequívocos para dicha diligencia, en la que constará al detalle el estado de recibo del Espacio. El Concesionario se obliga, en consecuencia, a restituir al vencimiento del Contrato, de sus prórrogas y/o renovaciones el Espacio en el estado en el que se le entregó, previamente documentado en el documento aludido, salvo el normal deterioro por el paso del tiempo y de acuerdo con las demás condiciones estipuladas en el Contrato. Ante la ausencia de suscripción de un documento de entrega o de manifestación de novedades por parte de El Concesionario sobre el estado de recibo del Espacio, se entenderá que el mismo fue entregado en perfecto estado de servir para los fines del Contrato por El Concedente.

4.5 Las adecuaciones y mejoras para el desarrollo de la actividad mercantil concesionada correrán por cuenta de El Concesionario, quien podrá retirarlas a la terminación del Contrato o en caso de modificarse el Espacio por El Concedente, siempre y cuando no se le ocasione daño alguno al inmueble y declarando conocer que el valor de las mejoras no le será reconocido, incluso en el evento de contar con la aquiescencia de El Concedente para su realización. Los costos asociados a la configuración del establecimiento, de sus instalaciones eléctricas, del mobiliario requerido y de la fijación de vitrinas y avisos, entre otros, serán también de cargo de El Concesionario, aplicando las reglas precedentes para su retiro y reembolso.

4.6 Como una manifestación de la dirección comercial estratégica de El Concedente, las adecuaciones del Espacio y el montaje del establecimiento de que trata el numeral anterior, deberán contar con la aprobación previa, expresa y por escrito del funcionario designado por El Concedente para dichos efectos. El incumplimiento de esta obligación por El Concesionario facultará a El Concedente, a su discreción, a negarse a la apertura del Espacio, e implicará una violación grave a los términos del Contrato con sus respectivas consecuencias jurídicas. En caso de requerirse adecuaciones y/o mejoras para la configuración y asiento del establecimiento de comercio de El Concesionario, El Concedente podrá reservarse para sí la facultad de realizarlas por cuenta y cargo del primero.

4.7 Las Partes tendrán por reparaciones necesarias aquellas estructurales requeridas para impedir la pérdida o el deterioro del inmueble, y por reparaciones locativas las que se reducen a mantener la cosa en el estado en que se recibió, o sea en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin por ello afectar su estructura portante, su distribución interior y sus características funcionales, formales o volumétricas. Las reparaciones necesarias estarán a cargo de El Concedente y las reparaciones locativas serán de cargo de El Concesionario. Las reparaciones necesarias que realice El Concesionario con el consentimiento de El Concedente y una vez aprobado su valor de manera previa, expresa y por escrito, le serán reconocidas por parte de éste.

4.8 Las reparaciones locativas que deba asumir El Concedente por negligencia de El Concesionario en su realización deberán reembolsársele. El Concedente se encuentra facultado, también, para asumir, a su discreción, las labores de reparación locativas del Espacio, por cuenta y riesgo de El Concesionario, aplicando la regla precedente para el reembolso de su valor.

5. Duración del Contrato

5.1 El término de vigencia de este Contrato será aquel estipulado en el Numeral 4º de la Introducción. Asimismo, si al vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas y/o renovaciones ninguna de Las Partes manifiesta por escrito, con un mínimo de treinta (30) días calendario de antelación, su intención de dar por terminado el Contrato, éste se prorrogará por períodos idénticos sucesivos.

5.2 El plazo del Contrato se computará desde la fecha establecida para la apertura de la concesión, causándose a cargo de El Concesionario la Contraprestación y la totalidad de erogaciones patrimoniales surgidas con ocasión del Contrato. El retardo en la apertura de la concesión por El Concesionario, siempre que no se excuse en una causa extraña debidamente acreditada por éste, no suspenderá el inicio de la concesión, dando lugar al cumplimiento de las obligaciones contractuales de cada una de Las Partes. En caso de que dicho retardo se extienda por un período de diez días (10) comunes habrá lugar al pago de la multa de que trata la Cláusula 17ª. El retardo por un plazo mayor al de quince (15) días calendario facultará a El Concedente a dar por terminado el Contrato y a iniciar las acciones civiles correspondientes. Para el cobro de la Contraprestación y multas de que trata este Numeral, El Concedente tomará por referencia la fecha indicada para el inicio de la concesión y la de su apertura definitiva, y con base en el plazo de retardo facturará los conceptos correspondientes que deberán cancelarse dentro de los cinco (05) primeros días calendario del mes siguiente a los de aquel en el que se verifique el incumplimiento.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCION JURIDICA
V.B. LEGAL
A.P.C

5.3 El Concesionario declara considerar el plazo inicial del Contrato como suficiente para amortizar la inversión de capital y de cualquier otra índole realizada para la configuración y asiento de su establecimiento mercantil y, en general, para la explotación de la actividad concesionada. En caso contrario declara, además, asumir para sí el riesgo de terminación del Contrato por El Concedente en los términos que se exponen a continuación, sin que por ello haya lugar a compensación alguna de carácter remuneratorio, indemnizatorio y/o sancionatorio. Cualquiera de Las Partes podrá dar por terminado el Contrato en cualquier tiempo, de manera unilateral y mediante comunicación escrita notificada con una antelación no inferior a la de treinta (30) días calendario, una vez extinto el término de duración inicial del Contrato y durante la vigencia de sus prórrogas y/o renovaciones. La terminación unilateral del Contrato durante el plazo inicial, por último, dará lugar no más que al pago de la remuneración mínima de que trata el Numeral 3° del apartado introductorio, por el número de meses restantes del período originalmente convenido. Esta Cláusula es calificada por Las Partes como de la esencia del Contrato, de forma tal que sin su presencia se hubieren abstenido de suscribir el presente negocio jurídico.

6. Naturaleza del Contrato

6.1 Las Partes declaran que la presente relación es de naturaleza comercial y que se reglamenta por medio de la figura del contrato atípico de concesión, reconocido como un negocio jurídico con identidad propia. En este orden de ideas, El Concedente faculta a El Concesionario, a cambio de una remuneración, a explotar una actividad económica del giro de sus negocios, en el seno del establecimiento comercial de El Concedente y en medio de una serie de servicios y beneficios complementarios que le permiten a El Concesionario obtener, en provecho propio, ventajas derivadas de la clientela, trayectoria y posicionamiento en el mercado de El Concedente en la comercialización de sus bienes y servicios.
6.2 Las Partes declaran que no es de su interés celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial para el funcionamiento de un establecimiento de comercio, toda vez que las posiciones jurídicas de ventaja y desventaja que se originan en el desarrollo y con ocasión del cumplimiento del Contrato, son propias de los negocios jurídicos de colaboración, y de concesión de espacios en específico, en los que las partes aúnan esfuerzos al servicio de intereses comunes.
6.3 En consecuencia, no habrá lugar a la aplicación de las normas prevista en el Título XXVI del Libro Cuarto del Código Civil, ni de aquellas de que trata el Capítulo I del Título I del Libro Tercero del Código de Comercio. En especial, se excluye la aplicación de los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio, en cuanto al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y los procedimientos que lo desarrollan.

7. Obligaciones de El Concedente

Son obligaciones de El Concedente, además de las que emanan de la Ley y de la negociación, celebración y ejecución del Contrato de conformidad con el principio de la buena fe, las que se detallan a continuación:
7.1 Facultar a El Concesionario para explotar la actividad económica del giro de sus negocios de que trata el Numeral 2° del apartado introductorio.
7.2 Poner a disposición de El Concesionario el Espacio en la fecha estipulada, de cara a la apertura de la concesión y del inicio de las labores de explotación de la actividad comercial que se concesiona. El Concedente garantizará, además, la tenencia jurídica del Espacio por El Concesionario, defendiendo su posición frente a ataques en Derecho de terceros.
7.3 Asumir la conservación del inmueble en el que se encuentra el Espacio concesionado, en lo que se refiere a sus elementos estructurales, salvo en lo concerniente a deterioros imputables a El Concesionario y/o su personal, contratistas y vinculados directos e indirectos, de acuerdo con los estándares de responsabilidad fijados en el Contrato.
7.4 Rembolsar los dineros entregados por El Concedente de conformidad con el procedimiento previsto en la Cláusula 3ª del Contrato, luego de la facturación de la contraprestación por los cargos relacionados en el presente documento y de los demás servicios y conceptos descontables.
7.5 Las demás que expresamente se estipulen en el Contrato.

8. Obligaciones de El Concesionario

Son obligaciones de El Concesionario, además de las que emanan de la Ley y de la negociación, celebración y ejecución del Contrato de conformidad con el principio de la buena fe, las que se detallan a continuación:
8.1 Como obligación general del Contrato, al margen de la autonomía administrativa, técnica y financiera de El Concesionario, éste reconoce que, en el marco de las Consideraciones que preceden el clausulado, que El Concedente se encuentra facultado para reglamentar los términos en los que debe desarrollarse por El Concesionario la actividad concesionada durante la vigencia del negocio jurídico. Adicionalmente, en la medida en que el comportamiento de El Concesionario repercute, desde una perspectiva comercial, en la imagen, trayectoria y posicionamiento en el mercado de El Concedente, siempre que la concesión se presenta físicamente como una extensión del establecimiento de comercio de éste, reconoce la necesidad de acatar aquellas recomendaciones y exigencias que no comporten una violación a los términos de este Contrato, siempre y cuando tengan por finalidad desarrollar la actividad concesionada dentro de los más altos estándares técnicos, comerciales y operativos de calidad, mantener una disposición armónica de la oferta de bienes y servicios y guardar

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. del Valle del Cauca
Folio Adicional Suplicado
Resolución # 1142 de Febrero 10
Superintendencia de Notariado y Registro

coherencia con las políticas comerciales de El Concedente, en el marco de una relación jurídica de colaboración que redunde en el beneficio mutuo de Las Partes y en el provecho directo e indirecto de su clientela.

8.2 Pagar la Contraprestación a El Concedente en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en el Contrato, a partir de la fecha en la que deba iniciarse la concesión. De cara al cumplimiento de esta obligación, El Concesionario dotará a su establecimiento de comercio de una caja registradora y registrará en ella la totalidad de las ventas que realice en el Espacio concesionado.

8.3 Pagar los servicios públicos que se generen en el desarrollo de su actividad comercial por recuperación de gastos, previa presentación de la respectiva del documento de cobro por El Concedente y de forma inmediata. El Concedente no se responsabiliza frente a El Concesionario por la prestación defectuosa de los servicios públicos, toda vez que constituye un evento ajeno a él que se circunscribe a la esfera de responsabilidad de la empresa prestadora de los servicios.

8.4 Facturar a sus clientes los bienes vendidos o servicios prestados, respectivamente, con el correspondiente impuesto del IVA y todo aquel impuesto adicional que determinen las normas tributarias vigentes, cuando aplique. Para asegurarse de ello, El Concesionario instalará en cada Espacio recibido en concesión, en un lugar visible al público, un aviso llamativo con la siguiente reseña: "Estimado cliente, si no le es entregada su factura de compra su producto o servicio es gratis". La administración de esta exigencia correrá por cuenta de El Concesionario, quien deberá asumir las pérdidas sobre los productos no facturados que se obligue a dar al cliente a título gratuito. La inobservancia de las disposiciones prevista en este Numeral se tendrá por un incumplimiento grave del Contrato y dará lugar a la aplicación de las correspondientes consecuencias jurídicas.

8.5 Dar un uso razonable al Espacio, de acuerdo con la naturaleza de la actividad comercial o de servicios concesionada. El Concesionario deberá abstenerse de realizar la explotación económica de toda actividad diferente a la expresamente autorizada mediante el Numeral 2° del apartado introductorio. Éste mantendrá el espacio concesionado, además, en perfecto estado de orden, presentación, aseo e higiene, debiendo acatar las recomendaciones que al respecto le imparta El Concedente, y mantendrá los equipos, muebles y enseres en buen estado de funcionamiento para el desarrollo de la actividad concesionada. La conservación del inmueble en el que se encuentra el Espacio concesionado, por último, en lo que se refiere al mantenimiento y reparación de todos sus componente de carácter no estructural, salvo en lo concerniente a deterioros imputables a El Concedente y/o su personal, contratistas y vinculados directos e indirectos, será asumido por El Concesionario de acuerdo con los estándares de responsabilidad fijados en el Contrato.

8.6 Asumir por su cuenta y riesgo la operación de la concesión, de conformidad con los más altos estándares técnicos que su calidad de profesional en el ejercicio del comercio le demandan. Para ello deberá contratar y disponer del personal suficiente para la adecuada explotación de la actividad concesionada mediante las modalidades jurídicamente permitidas. El Concesionario asumirá respecto de sus vinculados, directos e indirectos, el pago de las obligaciones laborales, prestacionales, civiles, comerciales y legales en general, según la naturaleza de la relación específica.

8.7 Respetar y acogerse al horario que fije El Concedente para el funcionamiento de la concesión, el cual se establece de lunes a domingo entre la apertura y cierre del establecimiento de comercio de éste. La presente exigencia es una manifestación de las políticas y directrices comerciales de El Concedente, en cuanto a la administración de su actividad comercial y del giro de sus negocios y, por ende, se obliga El Concesionario a acatarla en cuanto servicio accesorio del Contrato para el desarrollo coordinado y armónico de la oferta de bienes y servicios de la gran superficie. El Concesionario declara conocer que, según la época del año y tratándose de temporadas de promoción o del impulso de campañas de mercadeo que determine El Concedente, podrán modificarse los horarios de funcionamiento del establecimiento de éste y, en consecuencia, de la concesión.

8.8 Acatar las políticas y directrices de El Concedente en cuanto a la entrada y salida de bienes de todo tipo. Así las cosas, el personal asociado a El Concesionario deberá ingresar todos los muebles y enseres, productos para la venta, insumos y demás mercancías y efectos por la entrada de la bodega del establecimiento del primero, sometiéndose a sus protocolos de seguridad. Los productos que se comercializan en el establecimiento de El Concedente deberán ingresarse debidamente marcados y contener una carta de relación de ingreso, firmada por el Jefe de Bodega del mismo, a efectos de exhibirla a su retiro en caso de solicitud.

8.9 Matricular en la cámara de comercio competente, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la suscripción de este Contrato, el establecimiento de comercio a través del cual desarrollará en el Espacio la actividad concesionada, obligándose además a mantener vigente su registro mercantil durante el tiempo de duración del presente negocio jurídico. El incumplimiento de esta obligación se considerará una violación grave del Contrato.

8.10 Contar con una caja registradora en la que se facturen y contabilicen sus ventas, la que deberá instalar, disponer y operar por su propia cuenta.

8.11 Mantener en su establecimiento de comercio una base de caja menor, de acuerdo con sus necesidades. La tesorería de El Concedente no entregará base alguna de caja menor a El Concesionario, independientemente de las circunstancias.

8.12 Las demás que expresamente se estipulen en el Contrato a su cargo.

9. Personal y funcionarios de El Concesionario

9.1 El Concesionario deberá disponer, por su propia cuenta y riesgo, el personal administrativo, técnico y operativo suficiente para el desarrollo de la actividad concesionada, verificando para ello sus aptitudes físicas, mentales y formativas, así como la experiencia suficiente en su oficio y/o profesión de cara al desempeño de las labores encomendadas. El Concesionario vinculará el personal requerido bajo las modalidades contractuales habilitadas por la normatividad vigente, respetando y dando cumplimiento a las normas y exigencias expedidas en material laboral, prestacional y de riesgos laborales. Será de cargo de El Concesionario la selección, contratación y administración del personal a su cargo, así como el cumplimiento de las obligaciones salariales, prestacionales, de honorarios, remuneratorias e indemnizatorias en general respecto de éstos, durante la vigencia del Contrato y con posterioridad a su terminación. En este orden de ideas, no habrá vínculo laboral alguno entre El Concedente y El Concesionario, ni entre el primero y el personal empleado por El Concesionario en el desarrollo del Contrato. Será potestativo de El Concesionario nombrar y retirar, a su discreción, el personal requerido para el cumplimiento del Contrato. No obstante, El Concedente se hallará facultado para requerir, como una expresión de la facultad que se le confiere en la Cláusula 8.1 y aduciendo para ello razones objetivas que fundamenten su exigencia, el retiro de cualquier funcionario de El Concesionario, pudiéndose negar a autorizarle el ingreso a su establecimiento e incluso suspender la ejecución del Contrato hasta tanto se dé cumplimiento a su instrucción por parte de El Concesionario.

9.2 El incumplimiento por El Concesionario de sus obligaciones salariales, prestacionales, de riesgos laborales, remuneratorias e indemnizatorias en general, constituirá un incumplimiento grave del Contrato. En orden de verificar el cumplimiento de las obligaciones enunciadas por El Concesionario, El Concedente podrá solicitar en cualquier tiempo la exhibición de los documentos que así lo acrediten, tales como la Planilla Única de Pagos a Seguridad Social y la certificación del Revisor Fiscal o de un contador público en la que se acredite el pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión y riesgos laborales, al igual que los aportes respectivos a las cajas de compensación familiar, ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje. El Concesionario declara, por último, que exonera a El Concedente de toda responsabilidad derivada del incumplimiento de las obligaciones relacionadas en la presente Cláusula.

9.3 El Concesionario deberá instruir a su personal en el cumplimiento de las normas de salud ocupacional, seguridad industrial y sanidad, al igual que en las medidas de orden que le exija El Concedente para prevenir accidentes y/o dar pronta respuesta a éstos en caso de presentarse, de cara a administrar y garantizar su cumplimiento y observancia.

9.4 El personal de El Concesionario deberá satisfacer, como manifestación de la dirección comercial estratégica de El Concedente y de su facultad de reglamentar los términos en los que deberá desarrollarse la actividad concesionada, las siguientes exigencias que éste le formula, sin perjuicio de la independencia técnica, administrativa y financiera de El Concesionario: (i) Ingresar al establecimiento de El Concedente por la puerta de ingreso de sus empleados y marcar, al igual que éstos, sus entradas y salidas en el reloj de control de los horarios o en las planillas dispuestas por éste para dichos efectos. Para verificar el cumplimiento de esta y las demás obligaciones relacionadas, podrá El Concedente solicitar, en cualquier tiempo, un informe de las entradas y salidas del personal de El Concesionario; (ii) Cumplir las mismas normas de disciplina que cumplen los empleados de El Concedente; (iii) Contar con un uniforme que los identifique y portar, en un lugar visible, un carné con su nombre y el de la concesión; (iv) Trabajar bajo el lema "Líderes en Servicio Amable", pudiendo requerirse por El Concedente el retiro del personal de El Concesionario sobre el cual se tengan quejas de sus clientes con respecto a su servicio y atención; (v) Abstenerse de cometer faltas o actos atentatorios contra la moral, el orden público y/o las buenas costumbres.

9.5 El Concesionario se responsabiliza de todo acto ilícito cometido por su personal con ocasión del Contrato, tales como hurto, estafa y defraudaciones, entre otros, a El Concedente, a los clientes de la gran superficie o a tercero de cualquier tipo.

9.6 El incumplimiento por El Concesionario de cualquiera de los numerales de la presente Cláusula será considerado un incumplimiento grave del Contrato.

10. Mercancías y efectos de comercio

10.1 El Concesionario declara conocer que será de su cargo la custodia material de las mercancías, efectos de comercio, bienes muebles y de todo tipo que disponga para el desarrollo de su actividad comercial, debiéndose ocupar de la seguridad de su establecimiento. Así las cosas, toda vez que la custodia de dichos elementos no se encuentra a cargo de El Concedente, éste se exonera de toda responsabilidad por su pérdida y deterioro.

10.2 Las mercancías y efectos de comercio importados que comercialice a cualquier título El Concesionario deberán introducirse legalmente al país, y será por cuenta y riesgo de éste el cumplimiento de la normatividad vigente en materia aduanera, exonerándose de toda responsabilidad relacionada a El Concedente. El Concesionario conservará y exhibirá, a solicitud de El Concedente, los documentos correspondientes que acrediten el cumplimiento de dicha obligación, tales como

la declaración o manifiesto de importación, según corresponda. En consecuencia, se prohíbe a El Concesionario la comercialización en el Espacio de mercancías o efectos de comercio introducidos ilegalmente al país, y el incumplimiento de la presente disposición será considerado como un incumplimiento grave del Contrato.

11. Marcas, signos distintivos y derechos de propiedad intelectual

11.1 Las Partes declaran que el presente Contrato no comporta la cesión, licencia o transferencia, a ningún título, de marcas, logos, nombres, enseñas comerciales, signos distintivos y demás derechos de propiedad intelectual (en adelante los "Derechos de Propiedad Intelectual") de cada una de ellas.

11.2 El Concesionario declara conocer que no podrá hacer uso de los Derechos de Propiedad Intelectual de El Concedente, salvo autorización previa, expresa y por escrito que delimite los términos y condiciones de dicha licencia o autorización, y reconoce la titularidad de Colombiana de Comercio S.A. sobre la marca Alkosto y los logos, enseñas comerciales, diseños, logos, emblemas, gráficos y colores asociados a la misma. El Concesionario no procederá en momento alguno, incluso con posterioridad a la terminación del Contrato, al registro de signos distintivos asociados a los Derechos de Propiedad Intelectual de El Concedente o que puedan generar confusión respecto de los mismos. Este documento no confiere a El Concesionario Derechos de Propiedad Intelectual de El Concedente más allá de los que expresamente se le otorguen en este Contrato.

11.3 Como una expresión de la dirección comercial técnica de El Concedente y en la medida en que el comportamiento de El Concesionario repercute, desde una perspectiva comercial, en la imagen, trayectoria y posicionamiento en el mercado del primero, deberá El Concesionario someter a su aprobación las campañas de publicidad, promoción y mercadeo que desee implementar en el establecimiento ubicado en el Espacio para la comercialización de sus bienes o servicios. En este orden de ideas, El Concesionario acatará las pautas generales, recomendaciones, advertencias, instrucciones y prohibiciones que El Concedente le imparta sobre el manejo de la publicidad, promoción y mercadeo de sus signos distintivos y productos en el Espacio entregado en concesión.

11.4 El Concesionario se encuentra facultado para instalar y disponer en la fachada del Espacio un aviso que identifique su establecimiento de comercio. El diseño y medida de dicho aviso deberá contar con la aprobación previa, expresa y por escrito de El Concedente, para lo cual se conferirá validez a la autorización otorgada por el funcionario designado por éste para dichos efectos, quien podrá además requerir a El Concesionario en cualquier tiempo para su modificación, so pena de revocar la autorización inicialmente conferida.

12. Declaraciones de cumplimiento

El Concesionario declara que cumple y cumplirá, frente a eventuales modificaciones, con la normatividad vigente que rige el desarrollo de la actividad concesionada. En especial declara que cumple con las normas específicas que rigen los asuntos que se enuncian a continuación, exonerando a El Concedente de toda responsabilidad derivada de su incumplimiento y facultándolo para terminar, con los efectos jurídicos correspondientes, el presente Contrato en caso de incumplimiento: (i) Los deberes impuestos por la Ley 1480 de 2011 y aquellas normas que la modifican, adicionan y complementan en cuanto a la publicidad, mercadeo, promoción y garantía de los bienes y servicios comercializados, así como para la protección de los consumidores en las relaciones de consumo; (ii) Las exigencias impuestas por la Superintendencia de Industria y Comercio para el cobro de propina a clientes, así como para la fijación pública de precios; (iii) Los requerimientos relacionados con el vertimiento y manejo de residuos expedidos por la Secretaría Distrital de Ambiente o de cualquier otra autoridad competente; (iv) Las obligaciones tributarias sobre facturación y cobro de impuestos respecto del desarrollo de su actividad comercial.

13. Supervisión y cumplimiento

13.1 El Concesionario autoriza mediante la firma del Contrato a El Concedente para fiscalizar, auditar y supervisar, en general, en cualquier tiempo, el cumplimiento por El Concesionario de sus obligaciones contractuales, legales y reglamentarias. En ejercicio de la presente facultad podrá El Concedente requerir información sobre el funcionamiento, comportamiento comercial y situación financiera de El Concesionario en relación con el Espacio, pudiendo requerir, entre todos los demás documentos razonables para el adecuado ejercicio de la presente facultad, los siguientes: (i) Reportes de ventas y estados financieros de El Concesionario; (ii) Libros de contabilidad y de comercio, los cuales deberán llevarse de acuerdo con la normatividad vigente; (iii) Documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones laborales y prestacionales en general; (iv) Documentos que acrediten las exigencias de la normatividad vigente para la apertura y operación de un establecimiento de comercio, tales como las contenidas en las leyes 232 de 1995, 962 de 2005 y 1101 de 2006, así como en los decretos 2150 de 1995 y 1870 de 2008, entre otros.

13.2 Será además facultativo de El Concedente, lo cual declara aceptar El Concesionario, supervisar el cumplimiento por éste de las directrices, recomendaciones y exigencias de aquel para la reglamentación del ejercicio de las actividades comerciales al interior de su establecimiento, sin perjuicio de la autonomía técnica, administrativa y financiera de El

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCIÓN JURÍDICA
Vo.Bo. LEGAL
A.P.C

Concesionario ni de sus derechos contractuales. Todo ello con miras a desarrollar las actividades dentro de los más altos estándares técnicos, comerciales y operativos de calidad, así como de preservar la disposición armónica de la oferta de bienes y servicios al interior de la gran superficie, guardando coherencia con las políticas comerciales de El Concedente en el marco de una relación jurídica de colaboración.

13.3 La estipulación y ejercicio de las facultades aquí dispuestas en favor de El Concedente no liberan, aminoran, concurren o trasladan la responsabilidad de El Concesionario al primero por el adecuado cumplimiento de sus obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, al igual que la responsabilidad derivada de un eventual incumplimiento. El Concesionario no podrá excusar válidamente su responsabilidad frente a las autoridades, El Concedente o terceros, fruto del incumplimiento de sus obligaciones contractuales, deberes legales y reglamentarios, en el ejercicio o ausencia de ejercicio por El Concedente de la facultad de supervisión estipulada en la presente Cláusula.

13.4. Para el adecuado cumplimiento por El Concedente del privilegio de que trata esta Cláusula, deberá El Concesionario permitirle en cualquier tiempo el ingreso a sus instalaciones y la supervisión directa de sus actividades comerciales y administrativas en el Espacio entregado en concesión.

14. Terminación del Contrato

14.1 El presente Contrato se terminará o podrá darse por terminado, según corresponda, en cualquiera de los eventos que se relacionan a continuación: (i) En cualquier tiempo por mutuo acuerdo entre Las Partes; (ii) Por expiración del plazo estipulado para la duración del Contrato, siempre y cuando no proceda su prórroga y/o renovación; (iii) Mediante comunicación unilateral escrita, en los términos de la Cláusula 5.3; (iv) Por incumplimiento del Contrato por alguna de Las Partes, con efectos jurídicos inmediatos; (v) Por hacerse imposible el desarrollo de su objeto; (vi) Por requerirse el inmueble en el que se encuentre el Espacio para su reconstrucción o reparación necesaria, siempre y cuando las obras correspondientes no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o cuando sea indispensable su demolición por su amenaza a ruina o para la construcción de una nueva obra; (vii) Por sentencia judicial que así lo demande; (viii) Por las demás causales previstas en forma expresa en este Contrato y/o en la normatividad vigente.

14.2 En caso de incumplimiento contractual de El Concesionario, El Concedente podrá dar por terminado el Contrato con efectos jurídicos inmediatos, mediante comunicación verbal o escrita, haciendo además efectiva la garantía de cumplimiento de que tarta la Cláusula 19.1 de este Contrato. Para ello no deberá El Concedente reconvenir a El Concesionario para su cumplimiento, ni requerirlo judicialmente para su constitución en mora.

14.3 La terminación del Contrato por la expiración del plazo, al igual que la que se adelante de conformidad con la Cláusula 5.3, se notificará mediante comunicación escrita, debidamente suscrita por quien ostente la representación legal de dicha parte, en la que se exponga el motivo de la terminación y se referencie la Cláusula en la que se ampara. Surtido este procedimiento habrá lugar a la terminación del Contrato de pleno Derecho, es decir, sin necesidad de declaratoria de autoridad judicial o competente, en cuanto supone el ejercicio de una facultad contractual que no requiere de la aceptación de su contraparte, cesando las obligaciones de cumplimiento de las prestaciones recíprocas y el vínculo negocial a partir de la fecha indicada para la terminación, siempre que la misma se soporte de conformidad con el texto del Contrato.

15. Restitución del Espacio

15.1 El Concesionario deberá retirar del Espacio, a la finalización del Contrato y antes de su restitución a El Concedente, por su cuenta y riesgo, las mercancías, efectos de comercio, mobiliario y demás elementos de su propiedad, restituyendo el Espacio en el mismo estado en que lo recibió, salvo su normal deterioro por el paso del tiempo, para lo cual se tendrá por referencia el documento de entrega suscrito al momento de su entrega material. Igualmente, El Concedente no se encontrará obligado a recibir el Espacio con las mejoras autorizadas introducidas por El Concesionario, a menos que así se lo manifieste de manera previa, expresa y por escrito.

15.2 La restitución del Espacio tendrá lugar en la fecha de terminación del Contrato, en la hora que para ello fije El Concedente, para lo cual se levantará un documento de entrega debidamente suscrita por los funcionarios designados por Las Partes para dicha diligencia, en donde se dé cuenta de las condiciones en las que se restituye el Espacio. La inasistencia de El Concesionario a la diligencia de restitución, así como su reticencia frente a la restitución del Espacio, facultará a El Concedente en dicho momento o en cualquier instante con posterioridad a la fecha de terminación del Contrato, a ingresar en el inmueble y a tramitar, en compañía de dos (02) testigos, la diligencia de recibo en la que se deje constancia de su estado al momento de terminación del Contrato. El documento de restitución será firmado por dichos testigos y documentará de manera definitiva el estado de recibo del Espacio.

15.3 A partir de la fecha de terminación del Contrato, en la medida en que pierde su vigencia el título que permite a El Concesionario ostentar la tenencia del Espacio, lo cual éste declara expresamente conocer y sobre lo que ha sido explícitamente informado, en caso de inasistencia a la diligencia de restitución o de reticencia frente a la misma, podrá El Concedente en cualquier tiempo negar la entrada de El Concesionario o su personal al establecimiento de comercio en el que opera la concesión, así como tomar las medidas conducentes a evitar su funcionamiento en ausencia de un título legal

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A

que lo fundamente, tales como la suspensión del suministro de servicios públicos o privados, la modificación de las cerraduras que permitían el ingreso al Espacio y el retiro de los funcionarios o empleados de El Concesionario, o la prohibición de su ingreso, por medio del personal de seguridad del establecimiento a las instalaciones de El Concedente.

15.4 La tolerancia de El Concedente frente a la operación continuada de la concesión una vez llegada la fecha de terminación del Contrato, no se reputará en ningún evento como una manifestación de su intención de dar por renovado el vínculo contractual, ni comportará una renuncia expresa o tácita al ejercicio de sus derechos, privilegios y/o demás posiciones jurídicas de ventaja emanadas de dicho vínculo. Así las cosas, la tolerancia de El Concedente se reputará como un periodo de gracia conferido a El Concesionario para la entrega, el cual podrá cesarse en cualquier tiempo mediante la manifestación unilateral de la voluntad de El Concedente en el sentido de recuperar para sí la tenencia del Espacio. Durante el periodo de gracia que a bien tenga conferir El Concedente a El Concesionario, Las Partes atenderán sus obligaciones contractuales en los términos y condiciones aquí estipuladas.

15.5 Si El Concesionario no retira las mercancías, efectos de comercio, mobiliario y demás elementos de su propiedad, en su posesión y/o al interior del Espacio a partir de la fecha indicada para su restitución, El Concedente se hallará facultado para el cobro de bodegaje y procederá de la manera que se indica a continuación para asegurar el pago: (i) Retener las mercancías, efectos de comercio, mobiliario y demás elementos de propiedad o en posesión de El Concesionario, así como al interior del Espacio, previa realización de un inventario para su posterior retiro y almacenamiento. Los costos de bodegaje se cobrarán a razón del 50% del monto de la contraprestación mínima vigente para la fecha de la terminación.

15.6 Si al momento de la terminación El Concesionario adeuda suma alguna a El Concedente, ya sea originada en el Contrato o con ocasión del mismo, el primero autoriza a éste para que proceda de la manera que se indica en el Numeral anterior.

15.7 El Concedente responderá por las mercancías, efectos de comercio, mobiliario y demás elementos de propiedad de El Concesionario que retenga o deba custodiar por su falta de retiro, hasta por la culpa grave.

16. Responsabilidad

16.1 El Concesionario asume frente a El Concedente una obligación de resultado respecto del cumplimiento de cada una de sus obligaciones contractuales.

16.2 El Concesionario se responsabilizará objetivamente, en general, de todo daño o perjuicio que cause a El Concedente o a terceros que se origine en su conducta activa u omisiva, en relación o con ocasión de este Contrato, así como en ejercicio de su actividad comercial. Así las cosas, El Concesionario será responsable por los daños ocasionados a los empleados, funcionarios, contratistas y propiedad de El Concedente, al igual que a los clientes de la gran superficie o a terceros, para lo cual deberá tomar las medidas preventivas y correctivas necesarias tendientes a mitigar y/o reparar el riesgo en caso de su materialización. El Concesionario se exonerará únicamente de responsabilidad acreditando el acaecimiento de una Causa Extraña.

16.3 El Concesionario será responsable de los daños sufridos por su personal o el de sus subcontratistas que se origine en el cumplimiento de su actividad comercial fruto de o con ocasión del Contrato. Ello sin perjuicio de la normatividad vigente en materia de Seguridad Social Integral y Riesgos Laborales.

16.4 Será de responsabilidad exclusiva de El Concesionario, de conformidad con la Cláusula 10ª de este Contrato, la custodia de las mercancías, efectos de comercio, mobiliario y demás elementos de su propiedad que emplee en el desarrollo de su actividad comercial, motivo por el cual su pérdida, sustracción o deterioro deberán ser por él asumidos. Esta obligación se hace extensiva a los elementos que le suministre El Concedente para el cumplimiento del Contrato.

17. Sanciones y Multas

17.1 En caso de incumplimiento, así como de cumplimiento tardío o defectuoso, El Concesionario pagará a El Concedente, a título de sanción, sin necesidad de constitución en mora mediante requerimiento privado o judicial, la suma equivalente a dos veces la contraprestación mínima de que trata el Numeral 3° de la Introducción del Contrato, vigente al momento del incumplimiento. En caso de que entre Las Partes no se hubiere estipulado una contraprestación mínima, el valor de la multa o sanción será del 20% del precio del Contrato, de acuerdo con el Numeral 5° del apartado introductorio. El presente contrato constituirá título ejecutivo para el cobro de la sanción antedicha.

17.2 La cláusula penal, de carácter sancionatorio, se entiende estipulada sin perjuicio de la exigibilidad de la obligación principal y de las acciones indemnizatorias a las que hubiere lugar.

18. Procedimiento para la imposición de sanciones y multas

Para la imposición de las sanciones y multas de que trata la Cláusula 17ª del Contrato, se deberá seguir el procedimiento que se detalla a continuación, al cual declara El Concesionario ceñirse en su integralidad, de manera libre, previa, expresa e informada, mediante la suscripción de la presente documentación. La imposición de sanciones y multas tendrá lugar en caso del incumplimiento puro y simple, así como del cumplimiento tardío o defectuoso, de la totalidad de las obligaciones relacionadas en el Contrato a cargo de El Concesionario.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCION JURIDICA
Vo Bo LEGAL
A.P.C

13

18.1 Evidenciado por El Concedente un posible incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de El Concesionario, se citará a éste a una entrevista para debatir lo ocurrido. En dicha citación se hará mención expresa, detallada de los hechos que la soportan, y se enunciarán las normas legales o cláusulas contractuales posiblemente violadas, así como las consecuencias que podrían llegar a derivarse para El Concesionario en desarrollo del procedimiento. Adicionalmente se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la entrevista, la cual podrá tener lugar a la mayor brevedad posible.

18.2 En desarrollo de la entrevista el delegado de El Concedente presentará las circunstancias de hecho que motivan la citación, y enunciará las normas legales o cláusulas contractuales posiblemente violadas y las consecuencias que podrían llegar a derivarse para el Concesionario en desarrollo del procedimiento. Posteriormente se concederá el uso de la palabra al representante legal de El Concesionario o a quien lo represente válidamente según las normas colombianas, para que realice sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar elementos de conocimiento y controvertir los presentadas por El Concedente.

18.3 Luego de ello, en un plazo máximo de cinco días hábiles posteriores a la ocurrencia de la entrevista, se tomará una decisión por escrito debidamente motivada sobre la imposición de la sanción, en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la entrevista.

18.4 En cualquier momento durante el desarrollo de la entrevista el encargado de El Concedente podrá suspenderla, siempre que ello resulte en su criterio necesario para allegar elementos o practicar diligencias adicionales que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada por El Concesionario ello resulte necesario para el correcto desarrollo del procedimiento. En todo caso, al adoptar esta decisión, se señalará fecha y hora para reanudar la entrevista.

18.5 El cobro de la sanción impuesta se adelantará en los términos de la Cláusula 17.3 del Contrato.

18.6 El valor de la sanción regulada por la cláusula 17ª del Contrato será rebajada en un cincuenta por ciento (50%), si El Concesionario acepta la comisión de la irregularidad por la que se le requiere y se compromete a seguir rigurosamente las obligaciones y prohibiciones del Contrato, desde el momento de la citación hasta la notificación de la decisión de que trata el Numeral 3° de esta Cláusula. Asimismo procederá un descuento del veinticinco por ciento (25%), en las mismas condiciones descritas, desde la notificación de la decisión hasta el día antes en que deba descontarse la sanción del pago de los cánones. Todo lo descrito en este numeral constará por escrito.

18.7 Si una vez concluido el anterior procedimiento El Concesionario no autoriza el descuento del valor de la multa impuesta del rembolso correspondiente, según los términos del Contrato, El Concedente se hallará facultado para su terminación, fruto del grave desconocimiento de las obligaciones del Contrato, y podrá adelantar las acciones de cobro de la póliza de cumplimiento y las demás acciones civiles encaminadas a la reparación del perjuicio.

19. Seguros

El Concesionario tomará con una compañía de seguros domiciliada en el territorio nacional, de connotada reputación y solvencia, la cual deberá aprobar previamente El Concedente, las pólizas que se enuncian a continuación. De prorrogarse el Contrato o de modificarse el precio de la contraprestación mínima, además, se obliga El Concesionario a ampliar la vigencia y/o el valor de las pólizas suscritas. El incumplimiento de estas obligaciones se considerará una violación grave a los términos del Contrato.

19.1 Póliza de cumplimiento para garantizar que El Concesionario observe sus obligaciones contractuales. Tendrá un valor equivalente al 20% del precio del Contrato y una vigencia igual a la de éste más sesenta (60) días.

19.2 Póliza de salarios y prestaciones sociales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones laborales y prestacionales de El Concesionario con el personal por él empleado en el cumplimiento del Contrato. Tendrá un valor equivalente al 10% del precio del Contrato y una vigencia equivalente a la del mismo más tres (03) años contados a partir de su terminación.

19.3 Póliza de responsabilidad civil extra contractual por un valor equivalente al 30% del precio del Contrato y una vigencia idéntica a la de su duración. En caso de que El Concesionario cuente con una póliza de responsabilidad civil extracontractual que ampare su operación en el establecimiento de comercio de El Concedente, podrá liberarse de esta obligación adjuntando a éste un certificado de la compañía aseguradora que así lo acredite. El Concedente se reserva, a su discreción, la facultad de exigir la constitución de la garantía de que trata esta Cláusula, en los eventos en que los términos y condiciones de la póliza que certifica El Concesionario no sean de su agrado de cara al amparo de los riesgos que se originan en el desarrollo de este Contrato.

20. Confidencialidad de la información

20.1 Las Partes se obligan a guardar estricta reserva y a no hacer un uso indebido o no autorizado sobre la información, documentada o no, que se revelen recíprocamente en desarrollo del objeto del Contrato, ya sea de su propiedad o de un tercero, salvo autorización previa, expresa y por escrito de su titular. Las Partes entienden y aceptan que las obligaciones a

que se refiere la presente clausula les serán plenamente exigibles aun después de la terminación del Contrato y hasta por el mayor tiempo permitido en la normatividad vigente, que en todo caso no será menor a diez (10) años.

20.2 Esta obligación se hará extensiva a los empleados o subcontratistas de cada una de Las Partes que, en ejercicio o con ocasión de sus funciones, lleguen a conocer información de carácter reservado y que en ningún caso podrán recibir un tratamiento más laxo que el aquí convenido. La parte receptora se responsabiliza por el uso que de la información confidencial recibida hagan sus subcontratistas y/o empleados.

20.3 En cuanto al tratamiento de datos personales, las partes declaran cumplir a cabalidad los lineamientos de la Ley 1581 de 2012 y 1074 de 2015.

20.4 A la terminación del contrato deberán Las Partes, inmediatamente, destruir y devolver, según su naturaleza, toda la información confidencial revelada por su contraparte que repose en su poder. Para la divulgación de información confidencial en cumplimiento de una orden judicial, de un requerimiento de una autoridad ejecutiva en ejercicio de sus funciones, de un órgano de control o dependencia de investigación disciplinaria, fiscal o administrativa, y de las demás entidades públicas en ejercicio de una función legal, la parte requerida seguirá el siguiente procedimiento: (i) Notificará inmediatamente a la parte reveladora acerca de la solicitud de información que se le ha radicado; (ii) Consultará con la parte reveladora la pertinencia de formular recursos y oponerse, en los términos legales, a la aludida solicitud, a efectos de mantener la información reservada o de restringir el requerimiento de la autoridad competente a un aspecto más concreto de la información referida; (iii) Cooperará con la parte reveladora, en caso de concluirse la pertinencia de proceder a revelar la información antedicha, con miras a obtener una garantía confiable de que recibirá un tratamiento confidencial de parte del solicitante.

21. <u>Autorización para el tratamiento de datos</u>

21.1 Las partes autorizan de forma previa, expresa e informada, a través de la firma de este Contrato, en su calidad de Titular de los datos personales que comunica a la otra parte, para que en los términos de la Ley 1581 de 2012 recolecten, almacene, use, circule, suprima, transfiera y transmita dichos datos a terceros, nacional e internacionalmente, con miras al cumplimiento de sus obligaciones contractuales, a la supervisión del cumplimiento de las obligaciones contractuales por las partes y su personal, así como a la verificación del desarrollo de la concesión dentro del marco de la normatividad vigente. La presente autorización se confiere por el período de duración del Contrato, sus prórrogas y renovaciones, más un período adicional de cinco (05) años a partir de su terminación.

21.2 El Concesionario se obliga a obtener la autorización de su personal y funcionarios destinados al cumplimiento de este Contrato en los mismos términos aquí estipulados, para la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, transferencia y transmisión de sus datos personales, con miras al adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales por Las Partes, así como de la supervisión por El Concedente del normal funcionamiento de la concesión.

21.3 El Concesionario manifiesta conocer que el suministro de información sobre datos sensibles es de carácter facultativo y asimismo autoriza a El Concedente a recolectar, almacenar, usar y, en general, realizar operaciones de tratamiento sobre datos sensibles de El Concesionario y su personal vinculado al desarrollo del presente Contrato, entre ellos datos de carácter biométrico, con miras a verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales de éstos, al igual que el normal desarrollo del Contrato. En este orden de ideas, El Concesionario al igual que su personal, autorizan a El Concedente a filmar y grabar al interior de su establecimiento, es decir, de la gran superficie, la operación de la concesión y el comportamiento de El Concesionario, sus empleados y funcionarios.

21.4 El Concesionario declara conocer, lo cual hará además saber a su personal, que los datos personales e información así recolectados y almacenados podrán ser utilizados con fines probatorios en escenarios judiciales, extrajudiciales y arbitrales. La inatención por El Concesionario de las obligaciones establecidas en la presente Cláusula, tales como la solicitud de la autorización correspondiente a su personal vinculado, originará un incumplimiento grave del Contrato. El Concedente se reserva la facultad de verificar durante la vigencia del Contrato el cumplimiento de la presente obligación por El Concesionario, para lo cual éste deberá prestar toda su cooperación e incluso suministrar los documentos pertinentes que razonablemente solicite El Concedente.

21.5 El Concedente comunica a El Concesionario, y éste se obliga a su vez a comunicar a sus funcionarios y empleados, que El Concedente en su calidad de Responsable y/o Encargado del Tratamiento de datos personales, de acuerdo con la exigencia del Decreto 1074 de 2015, publica sus Políticas de Tratamiento de la Información en la página web www.alkosto.com, y que toda la información adicional al respecto podrá solicitarse en los siguientes datos de contacto: datospersonales@corbeta.com.co. Adicionalmente, El Concedente informa a El Concesionario, y éste a su vez se obliga a informar a su personal, que sus derechos frente a los Responsables y Encargados del Tratamiento son aquellos que se les comunican en el apartado de la Autorización para el Tratamiento de Datos Personales del presente documento, y que además se encuentran enumerados en el artículo 8º de la Ley 1581 de 2012.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCION JURIDICA
VO BO LEGAL
A.P.C

OLOMBIA
A DE CALI
el Cauca
Fabricado
de Dic. 22/2010
1 de la
o de Registro

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA NOVENA DE CALI
Dpto. Valle del Cauca
Folio Notarial Fabricado
Resolución No. 1610 de Dic. 22/2010
Art. 1 numeral 1 de la
Superintendencia de Notariado de Registro

22. Origen de fondos

Las Partes declaran que sus ingresos, así como los recursos utilizados en el cumplimiento del presente contrato y en el desarrollo de su objeto social, provienen de actividades que no se relacionan con el lavado de activos y/o la financiación del terrorismo. En tal orden de ideas, las partes manifiestan no encontrarse, al igual que sus empleados, asociados y subcontratistas, registradas negativamente en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, así como en las listas OFAC, (Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica), INTERPOL o Policía Nacional, en relación con las actividades antedichas. En consecuencia, se tendrá por justa causa para la terminación del presente contrato la inclusión de alguna de las partes, de sus asociados –aquellos titulares de acciones, cuotas sociales o partes de interés– o administradores en cualquiera de las listas relacionadas, además de la configuración de hechos que objetivamente supongan un alto riesgo reputacional, operativo, de contagio o de cualquier otro tipo para alguna de las partes, en lo que al lavado de activos y la financiación del terrorismo concierne.

23. Prohibición de Cesión

El Concesionario no podrá ceder total o parcialmente la ejecución del presente Contrato ni su posición contractual, así como crédito o débito alguno derivado de éste en favor de un tercero, sin la autorización previa, expresa y por escrito de El Concedente.

24. Resolución de conflictos

24.1 Las controversias contractuales surgidas entre Las Partes se resolverán por arreglo directo entre las partes, en un plazo máximo de 10 días calendario, contados a partir de la notificación de alguna de Las Partes, por escrito, en la que se ponga de manifiesto al otro contratante la causa que origina el conflicto. Una vez vencido el plazo sin que se consiga llegar a un acuerdo, Las Partes estarán en libertad de acudir ante el Tribunal de Arbitramento que se designa como competente.

24.2 Las controversias contractuales surgidas entre Las Partes se resolverán por un Tribunal de Arbitramento que se sujetará a lo dispuesto en la normatividad vigentes sobre la materia y al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas: (i) El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados de común acuerdo por Las Partes, salvo que el asunto materia del litigio sea por una cuantía inferior a la de 1000 SMLMV, evento en el cual conocerá de éste un (1) único árbitro. En caso de no existir acuerdo o de no hacerse tal designación dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud del requirente, cualquiera de ellas podrá solicitar al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá que proceda a su designación. El Tribunal decidirá en Derecho y sesionará en la ciudad de Bogotá.

24.3 No obstante lo anterior, las obligaciones claras, expresas y exigibles que provengan de la contraparte y que constituyan plena prueba en su contra, es decir, aquellas que consten en un título ejecutivo, podrán ser cobradas directamente ante la Jurisdicción Ordinaria.

25. Nulidad e Ineficacia parcial

Las disposiciones del Contrato se interpretarán, en cuanto sea posible, de modo que sean válidas y exigibles, de conformidad con la normatividad vigente. Si una o varias cláusulas de este Contrato son declaradas nulas o llegan a tenerse por inexistentes o ineficaces, ello no afectará la validez del resto de las cláusulas de este Contrato, siempre y cuando no resulte que las partes no hubieran celebrado el contrato sin la presencia de la cláusula declarada nula o tenida por ineficaz o inexistente. En el evento de que una o varias cláusulas sean declaradas nulas o se tengan por inexistentes o ineficaces, se procederá, de ser posible y necesario, y de persistir el interés de las partes en el negocio jurídico, a estipular nuevas cláusulas que consulten de la manera más fiel los intereses de los contratantes, en la regulación de las situaciones contractuales.

26. Anticorrupción.

Las partes, mediante la suscripción del presente documento, declaran que no han participado, no participan y no va a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicable en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Las partes asumen a través de la suscripción del presente contrato, las consecuencias que la parte no responsable considere necesarias, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCION JURIDICA
V°B° LEGAL
A.P.C

27. Acuerdo total

El presente contrato, que surte efectos únicamente a partir de su suscripción por las partes, constituye el acuerdo total entre las mismas con respecto a todos los puntos de la relación negocial, y deja sin efectos cualquier acuerdo previo, oral o escrito, acerca de la materia aquí regulada. El presente contrato, sus disposiciones, sus términos y condiciones no serán objeto de renuncia, alteración o modificación unilateral, y se requerirá de un acuerdo escrito y firmado por ambas partes para que surtan efectos.

Para constancia se firma entre Las Partes, a los 10 días del mes de diciembre de 2017, dos ejemplares de igual contenido e idéntico valor probatorio.

El Concedente,

Jaime Arango Herrera
Representante Legal
Colombiana de Comercio S.A.

El Concesionario,

John Jairo Ramírez Paz
Representante Legal
Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A.

COLOMBIANA DE COMERCIO S.A
DIRECCION JURIDICA
V°B° LEGAL
A.P.C

NOTARIA NOVENA DE CALI
notaria9cali@yahoo.com.mx

Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com
TYV8OLRTR0P3HV7Y

DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN

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

RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO

quien exhibió: C.C.79680331 de BOGOTA

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

g6ttcff4444rrc4g

NDRJ

CALI 11/12/2017 a las 11:11:11 a.m.

Esta diligencia se tramita a petición del compareciente previa advertencia del artículo 2150 de la Ley Decreto 2148

MIRYAM PATRICIA BARONA MUÑOZ
NOTARIA NOVENA DE CALI

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Suma Servicios Inmobiliarios S.A.S.
NIT	900.432.630-9
Representante Legal	Herley Tabima Ramírez
Número de identificación	16.760.696 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Avenida Roosevelt No. 39-25 Oficina 202
Correo electrónico	sumaserviciosinmobiliarios@hotmail.com
Teléfono	5532727 - 3186827844
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 80 No. 20-106 Valle Grande
Matricula inmobiliaria	370-756498
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Septiembre 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 dos (02) de agosto 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.

Revisado
Jurídico
S.L.G

En cuanto a las características, porque existe:

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

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. 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. 1384303**, 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

Revisado
Jurídico
S.L.G

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.

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.
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.

Revisado
Jurídico
S.L.G

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

Revisado Jurídico S.A.S

estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.

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

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

Revisado Jurídico S.L.G.

pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

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

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

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

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

LA PARTE ARRENDADORA

SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S.
HERLEY TABIMA RAMÍREZ
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídica S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Graciela Solarte Eraso
Número de identificación	59.705.595 de la Unión
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 8F No. 51-22 Camino real
Correo electrónico	graciela-solarte@hotmail.com
Teléfono	3207764964
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 14 No. 43-26 El Guabal
Matricula inmobiliaria	370-75012
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de octubre del 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 Treinta y uno (31) 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 Juridico J.C

- 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, alumbrado público y tasa de seguridad 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 Doscientos mil pesos ($200.000), 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 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 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, alumbrado público y tasa de seguridad 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 Octubre del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

GRACIELA SOLARTE ERASO

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	MERK & PK S.A.S.
NIT	901.807.568-4
Representante legal	Heyder Nicky Cardone Bravo
Número de identificación	94.536.745 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 61 calle 17a-68 cañaverales
Correo electrónico	merkaypk82@hotmail.com
Teléfono	3185301911
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 61 No. 17A-68 Villas De Guadalupe
Matricula inmobiliaria	370-324181
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 De Octubre 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 Veintinueve (29) de agosto 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, alumbrado público y tasa de seguridad 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.

Revisado
Jurídico
S.L.G

Revisado
Jurídico
J.C

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, alumbrado público y tasa de seguridad 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

Revisado Jurídico J.C

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 Octubre del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

MERK & PK S.A.S.
HEYDER NICKY CARDONE BRAVO
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado
Jurídico
S.L.G

Revisado
Jurídico
J.C

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Luis Alberto González Diaz
Número de identificación	16.664.972 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Calle 56D No. 46E-24 Llano verde
Correo electrónico	Jeangonzalez0329@gmail.com
Teléfono	3175271070
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 56D No. 46E-24 Llano verde
Matricula inmobiliaria	370-898176
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 De Octubre 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 seis (06) de Agosto 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

Revisado
Jurídico
J.C

- 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 dispone de todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali – EMCALI, los cuales, serán pagados de la siguiente manera:

   1.1. Los servicios públicos de Energía, alumbrado público y tasa de seguridad serán pagados en su totalidad por la parte ARRENDATARIA bajo Contrato EMCALI No. **47200282.**
   1.2. Los servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo serán pagados en su totalidad por la parte ARRENDADORA.
   1.3. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo al día en cuanto al pago de estos se refiere.
   1.4. LA PARTE ARRENDATARIA podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, sin que por ello se pueda alegar responsabilidad.
   1.5. 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.
   1.6. 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.
   1.7. LA PARTE ARRENDATARIA, a su discreción, podrá pagar los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo a cargo de LA PARTE ARRENDADORA, a fin de evitar que sean suspendidos, en el evento en que esto ocurra, LA PARTE ARRENDADORA deberá pagar de manera incondicional e irrevocable a LA PARTE ARRENDATARIA las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse de manera inmediata por la PARTE ARRENDADORA contra la prestación de las facturas correspondientes.
   1.8. En caso de suspensión de alguno de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo por falta o mora en el pago, LA PARTE ARRENDADORA reconocerá a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización equivalente al valor del canon de un mes, en el evento en que la suspensión dure un mes o fracción del mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, se reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.
   1.9. 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 1.8º 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.

2. 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 y aseo.

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 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.

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 Octubre del año 2024.

LA PARTE ARRENDADORA

LUIS ALBERTO GONZÁLEZ DIAZ

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Mayerlandy Pava González
Número de identificación	66.684.278 de Zarzal
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 101 No. 12ABIS-70 Ciudad Jardín
Correo electrónico	mayerlandy@gmail.com
Teléfono	4001258-3014483464
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 26 No. 67B-07 Ciudad 2000
Matricula inmobiliaria	370-402727
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Cinco (5) Años
Fecha de inicio	01 de Octubre 2024
Canon de arrendamiento	$1.500.000
Reajuste	IPC del año anterior

ANTECEDENTES

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

Lo anterior debido a que las partes, con antelación a la suscripción del presente documento, acordaron mediante una negociación, el objeto que es la cláusula prioritaria, que genera, las obligaciones y deberes de las partes; es menester informar que dicha negociación, fue, el día Diez (10) de septiembre 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
J.C

- 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

Revisado Jurídico S.L.G
Revisado Jurídico J.C

general, para ejecutar cualquier obra tendiente a la adecuación del local comercial de tal forma que sirva para la ejecución del negocio u objeto social de LA PARTE ARRENDATARIA.

SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS. Las partes acuerdan que:

1. El local comercial dispone de todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y alumbrado público, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali – EMCALI, los cuales, serán pagados de la siguiente manera:

   1.1. Los servicios públicos de Energía, alumbrado público, aseo, tasa de seguridad, Acueducto y Alcantarillado serán pagados en su totalidad por la parte ARRENDADORA.
   1.2. LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de estos se refiere.
   1.3. LA PARTE ARRENDATARIA aportará mensualmente, exclusivamente para el pago de los servicios públicos domiciliarios, la suma de Doscientos cincuenta mil pesos ($250.000), 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.
   1.4. Sin que medie solicitud, LA PARTE ARRENDADORA se obliga a entregar mensualmente a LA PARTE ARRENDATARIA, la copia con constancia de pago, de la factura de los servicios públicos.
   1.5. En el evento en que LA PARTE ARRENDADORA no pueda pagar el valor de los servicios públicos, se obliga a dar aviso inmediato a LA PARTE ARRENDATARIA, remitiendo copia de la factura correspondiente.
   1.6. 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 prestación de las facturas correspondientes.
   1.7. 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 del mes. Si la suspensión se prolonga por más de un mes, se reconocerá una indemnización equivalente a otro mes y así sucesivamente.
   1.8. 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 1.7º 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.
2. 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

Revisado Jurídico J.C

3. Cuando se realice la instalación de medidores testigos que registran el consumo de los servicios públicos, LA PARTE ARRENDADORA dará inmediato aviso a LA PARTE ARRENDATARIA, respondiendo por cualquier información inexacta que ocasione la mora en el pago.

   3.1 Cuando sea instalado el medidor testigo, LA PARTE ARRENDATARIA, dejará de pagar el valor correspondiente al auxilio fijo por concepto de servicios públicos, puesto que, empezará a pagar el valor que el medidor testigo indique.

SÉPTIMA. CANON DE ARRENDAMIENTO. Las partes acuerdan que:

1. El canon de arrendamiento mensual es la suma de un millón quinientos mil pesos ($1.500.000), que LA PARTE ARRENDATARIA pagará anticipadamente a LA PARTE ARRENDADORA o a su orden, dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria suministrada por LA PARTE ARRENDADORA, conforme con la certificación aportada, o en cualquiera de las oficinas de LA PARTE ARRENDATARIA ubicadas en Santiago de Cali, que se señalan a continuación:

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

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

   5.1. Abstenerse de efectuar el pago del canon de arrendamiento, guardándolo o congelándolo hasta el aporte del documento.
   5.2. 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
J.C

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
Juridico
J.C

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.

Revisado
Jurídico
J.C

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.

Revisado Jurídico J.C

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
J.C

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

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

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

LA PARTE ARRENDADORA

MAYERLANDY PAVA GONZÁLEZ

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.

Revisado
Jurídico
J.C

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Andrés Villa Murcia
Número de identificación	1.130.647.397 de Cali
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Carrera 1C2 No. 53-82 Brisas de los andes
Correo electrónico	avilla2264@hotmail.com
Teléfono	3182742059
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 28B3 No. 72U-65 Poblado II
Matricula inmobiliaria	370-1013223
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 Octubre del 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 Nueve (09) de septiembre 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 J.C

- 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

Revisado Jurídico J.C

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

Revisado
Juridico
J.C

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.

Revisado Juridico J.C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Revisado Jurídico J.C

Revisado Jurídico S.L.G

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

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

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

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

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

Revisado Jurídico J.C

6. La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

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

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

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

DÉCIMA SEPTIMA. ESTIPULACIONES GENERALES.

1. **Controversias.** Toda diferencia o controversia susceptible de transacción que surgiere entre las partes, por causa de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, se someterá en primer término a procedimientos de auto composición, tales como la negociación y la conciliación. Para tal efecto, las partes involucradas en la respectiva controversia o diferencia dispondrán de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo por treinta (30) días calendario adicional. Las controversias o diferencias que no pudieren resolverse en la forma antes indicada serán sometidas a la decisión de la justicia ordinaria.
2. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
3. **Nulidad de Disposiciones.** En el evento e n que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.

Revisado
Jurídico
J.C

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

Revisado Jurídico J.C

Revisado Jurídico S.L.G

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
J.C

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

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

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

LA PARTE ARRENDADORA

Andres Villa Murcia

ANDRÉS VILLA MURCIA

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado
Jurídico
J.C

D&L

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Matrícula de Arrendador #003-8 - de la Secretaría de Gobierno de Santiago de Cali.

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, 25 de octubre de 2024.

ARRENDADOR: **D&L Inmobiliaria y Asesoría Jurídica Limitada** - NIT. 900.198.995-5 Empresa domiciliada en Cali y representada por **MARÍA LORENA VARGAS REBOLLEDO** con CC #66.703.545 expedida en Candelaria – Valle.

ARRENDATARIO: **Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A. – NIT 805.009.514-5,** entidad domiciliada en Santiago de Cali y representada por **John Jairo Ramírez Paz** con CC #79´660.331 expedida en Santafé de Bogotá D.C.

CONDICIONES GENERALES:

PRIMERA: *OBJETO DEL CONTRATO.* Mediante el presente contrato, el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partesfirman por separado y que hace parte de este mismo contrato.

SEGUNDA: *DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:* **Local Comercial #2 ubicado en la Avenida 3N #49-78**-Barrio La Merced - Santiago de Cali.

TERCERA: *LINDEROS DEL INMUEBLE.* Predio que hoy forma un solo globo distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 370-26076 consistente en dos niveles de construcción ubicado en la Urbanización La Merced VIII etapa de esta ciudad con área aproximada de 145.35 m2 alinderado así: Norte en 19.54 mts con Lote 26 de la mismamanzana; SUR en 19.72 mts con lote #24 de la misma manzana. ORIENTE en 7.15 mts con lote #1 de la mismamanzana. OCCIDENTE en 7.15 mts con la Avenida Tercera Norte. Dentro de este predio se encuentra ubicado el local comercial objeto del presente contrato.

CUARTA: *DESTINACIÓN.* El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Parágrafo:** 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.

QUINTA: *PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.* El Arrendatario se obliga a pagar al arrendador o a su orden, por el goce del inmueble y demás elementos, un canon mensual de **NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($980.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** Pagaderos dentro de los primeros diez (10) días de cada período contractual, en la ciudad de Santiago de Cali, de acuerdo con las instrucciones impartidas a la firma del presente contrato por parte de la entidad arrendadora en documento que hace parte integral del presente contrato en lo que respecta a sanciones por pagos en fechas diferentes a la pactada, así:

Entre el 1 y 10 de cada mes $ 980.000.=
Entre el 11 y 17 de cada mes $ 1´005.000=
Entre el 18 y 31 de cada mes $ 1´029.000.=
Valores adicionales que corresponden a costos administrativos.

SEXTA: *INCREMENTOS DEL PRECIO.* Vencido el primer año de vigencia de este contrato, así sucesivamente, cada DOCE (12) mensualidades, en caso de prórroga expresa o tácita, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes; el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje del I.P.C. El arrendatario queda notificado desde ahora, con la firma que impone aquí, de todos los reajustes automáticos que se apliquen a este contrato y que hayan de presentarse dentro de toda la duración del mismo.

SEPTIMA: *LUGAR PARA EL PAGO.* Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio delarrendamiento en la sede actual del arrendador (Avenida 6 # 17 N 92 Oficina 906 – Santiago de Cali – Valle delCauca) o en los bancos que éste designe.

OCTAVA: *VIGENCIA DEL CONTRATO.* **Cinco (5) años**, que comienzan a contarse **el día primero (01) del mes de noviembre de 2024.**

NOVENA: *PRORROGAS:* Sus prórrogas se regirán por el Código de Comercio. La renovación del contrato se realizará al término de la primera vigencia y será por el mismo término inicial pactado por las partes. Todo esto en la medida en que el arrendatario haya cumplido con sus obligaciones y admita los reajustes anuales ya pactados.

DECIMA: *SERVICIOS.* El inmueble materia de este contrato, se entrega al arrendatario, con los servicios públicos que la comprenden que son inherentes al goce del inmueble, tales como: Energía, acueducto, alcantarillado, servicio de recolección y alumbrado público los cuales correrán por cuenta del arrendatario desde la fecha de entrega del inmueble y en caso de la desconexión de cualquiera de dichos servicios, su reinstalación será por su cuenta; además, en caso de causar perjuicios al arrendador, se los resarcirán por completo. El presente documento junto con los recibos cancelados por elarrendador; constituyen título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario los servicios que dejare de pagar, que correspondan al período en que estuvo en su poder el inmueble o servicios adicionales no retirados o

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico J.C

cancelados y que lleguen en la facturación de servicios del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se prohíbe la adquisición de cualquier crédito con cargo a las facturas de servicios públicos domiciliarios que sirven el inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PARTE ARRENDATARA 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. ***Suscriptor de EMCALI: 1145571, Suscriptor de Gas natural: No cuenda con este servicio.***

DECIMA PRIMERA: ***CLAUSULA PENAL:*** En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o estipulaciones acordadas en este contrato, constituirá en deudor a la parte incumplida, por una suma equivalente a **TRES (3) veces el canon de arrendamiento vigente al momento de ser necesario hacerla efectiva.** Se entenderá,en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la parte cumplida podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituir en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DECIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS. El arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 423 del Código General del Proceso, relativos a la constitución en mora.

DECIMA TERCERA: ***PREAVISO PARA LA ENTREGA.*** Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con **SEIS (6) MESES** de anticipación a la fecha inicial de terminación o de los vencimientos o prórrogas. En todo caso, este preaviso deberá darse por escrito, personalmente o a través del servicio postal autorizado. Todo acorde con las disposiciones del Código de Comercio y normas concordantes.

DECIMA CUARTA: ***CAUSALES DE TERMINACIÓN.*** A favor del arrendador serán los siguientes: **A)** La cesión o subarriendo en todo en parte, sin prevía autorización por escrito del Arrendador. **B)** El cambio de destinación del inmueble. **C)** El no pago del precio del canon de arrendamiento dentro del término previsto en este contrato. **D)** La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a la moral y las buenas costumbres o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. **E)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin la expresa autorización del arrendador. **F)** La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que originen la pérdida del servicio. **G)** Los actos que perturben la tranquilidad de los vecinos o atenten contra la moral o buenas costumbres. **H)** Guardar o permitir guardar en elinmueble, materiales u objetos perjudiciales a la salubridad conservación o seguridad del inmueble. **I)** Conectaraparatos que causen daños en los instalaciones y/o acometidas hidráulicas, eléctricas o sanitarias. **J)** La no cancelación de las cuotas de administración dentro del término pactado, si las hubiere. **K)** El mal uso de las zonas comunes que se comparten en el edificio. **L)** Las demás previstas en la Ley. **M)** A favor del arrendatario las establecidas en la ley.

DECIMA QUINTA: ***CESION DE DERECHOS.*** Podrá el arrendador, ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a éste se comunique de manera personal o por medio del servicio postal autorizado.

DECIMA SEXTA: ***RECIBO y ESTADO.*** El arrendatario, declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado conforme al inventario que se adjunta, en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El arrendador, hará entrega material del inmueble al arrendatario el **día primero (01) del mes de noviembre de 2024. PARÁGRAFO:** El inmueble podrá ser recibido en fecha anterior a la pactada, caso en el cual se hará prorrateo del costo del arrendamiento a pagar para dar inicio al contrato el día pactado en la cláusula octava.

DECIMA SEPTIMA. ***MEJORAS.*** El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas, de conformidad con lo que establece la Ley (artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil), en caso de requerir mejorassobre el inmueble se enviará la correspondiente solicitud para autorización. Las mejoras que se realicen accederán al inmueble sin lugar a indemnización para quien las efectuó, siempre y cuando no hayan de desmejorar la funcionalidad del inmueble. El arrendatario no podrá efectuar los descuentos por las reparaciones indispensables de que tratan losarticulos 1.993 del Código Civil y 27 de la Ley 820 de 2003. **PARÁGRAFO.** LA PARTE ARRENDADORA, faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA para efectuar en el inmueble arrendado las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de todas las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento decomercio tales como la construcción de un mesón, ubicación de avisos, ficheros, equipos de cómputo, radios y/oantenas de comunicación y en general para ejecutar cualquier obra relacionada con la incorporación en el inmueble arrendado de la imagen corporativa de la parte arrendataria.

DECIMA OCTAVA: ***GASTOS.*** Los gastos que causen este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

DECIMA NOVENA: ***CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA.*** Estipulan expresamente los contratantes, que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente establezca en el inmueble no solo no transfiere ningun derecho de arrendamiento al adquiriente, sino que constituye causal de terminación del contrato toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder y ano subarrendar el inmueble, ni a transferir su tenencia. Para los efectos legales de esta estipulación, equivale a la oposición a que se refiere el numeral tres (3) del artículo 524 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. Se aclara, con todo que esta regla se aplicará en la medida en que el bien se haya arrendado para destinación distinta a vivienda.

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

VIGESIMA PRIMERA: ***AUTORIZACION.*** En virtud del presente contrato, el arrendatario, manifiesta que es su voluntad inequívoca y libre de cualquier presión, autorizar de manera previa, expresa e irrevocable al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatoria para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, así mismo autoriza para que lo contacten y notifiquen a través de los datos que aporta en este documento, las solicitudes de arrendamiento y a los que llegaren a encontrar a futuro, comprometiéndose a actualizar los mismos en caso de cambio de domicilio o lugar de trabajo, siempre y cuando exista el vínculo contractual que dio origen a la autorización de consulta y reporte. ***PARÁGRAFO PRIMERO:*** Esta autorización se extiende a la Compañía de Seguros Fianzacrédito S.A. y ARIANZADORA NACIONAL SAS. ***PARÁGRAFO SEGUNDO:*** Atendiendo los términos en que se otorga esta autorización, el arrendatario, renuncia a efectuar cualquier reclamación ante entidades administrativas y/o judiciales por las actuaciones desplegadas por el arrendador y/o con su eventual cesionario o subrogatario en el ejercicio legítimo y dentro de los términos establecidos, de la autorización aquí otorgada.

Revisado
Jurídico

Revisado
Jurídico

VIGESIMA SEGUNDA: 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 afirmar la naturaleza confidencial de la información solicitada por el Organismo de que se trate y 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. **5.** 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 sujeto a un esfuerzo razonable por mantener su secreto y confidencialidad.

VIGESIMA TERCERA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autorizan 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 suministrado 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 abstenerse 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.

VIGESIMA CUARTA: *CESION DEL CONTRATO.* Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el artículo 1.960 del Código Civil se surta personalmente o por medio de servicio postal autorizado dirigido a la dirección que registramos al lado de nuestras firmas o en la solicitud de arrendamiento.

VIGESIMA QUINTA: El pago del canon con cheque sólo será válido si efectivamente éste es pagado por el banco girado; en consecuencia, se entenderá que la entrega de un cheque no implica novación de la deuda ni dación en pago.

VIGESIMA SEXTA: Si el bien que aquí se arrienda queda destinado para uso distinto al de vivienda, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causará intereses de mora, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal ya estipulada y demás indemnizaciones que resultaren. Si se ha dado para uso de vivienda, la mora en ese pago causará intereses legales, así mismo sin perjuicio el cobro de la cláusula penal en mención y demás indemnizaciones que resulteren.

VIGESIMA SEPTIMA: A requerimiento del arrendador, el arrendatario entregará fotocopia de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados.

VIGESIMA OCTAVA: Si el propietario del inmueble arrendado es responsable de IVA, la inmobiliaria deberá trasladarle la totalidad del impuesto sobre las ventas IVA a la tarifa que disponga la ley en el momento, generado en la prestación del servicio de arrendamiento, dentro del mismo periodo de causación del impuesto sobre las ventas. Si el propietario del inmueble arrendado no es responsable del IVA, el impuesto sobre las ventas IVA tarifa del 10% o a la tarifa que disponga la Ley, se generará a través del mecanismo de retención en la fuente en cabeza del arrendatario que se encuentre bajo el rango de responsable de IVA. (Todo conforme lo establece el Estatuto Tributario de Colombia).

VIGESIMA NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente documento prestará mérito ejecutivo por el valor de las obligaciones dinerarias derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos de ninguna índole a los que desde ya renuncian las partes contratantes, las cuales serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Código Civil y Código General del Proceso, respecto de las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos o expensas comunes dejadas de pagar. El ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas, almacenes, ferreterías y por mano de obra debidamente pagada y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad de juramento de que dichas facturas fueron pagadas por EL ARRENDADOR. ***PARÁGRAFO:*** En tratándose de obligaciones que deben cumplirse en la ciudad de Santiago de Cali; el domicilio para dirimir controversias relacionadas con el presente contrato es la ciudad de Santiago de Cali – Valle del Cauca.

TRIGESIMA: MORA. Cuando el arrendatario incumpliere el pago de las obligaciones pactadas en el presente contrato en la oportunidad, lugar y forma acordada; el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico J.C

extrajudicialmente la Restitución del inmueble e iniciar la acción ejecutiva, pactando desde ya los honorarios del profesional del derecho en un veinte por ciento (20%) sobre la obligación pendiente.

TRIGESIMA PRIMERA: 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 vinculados en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.

TRIGESIMA SEGUNDA: ANTICORRUPCIÓN. Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no han participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicable en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato o 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 las circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que pueden poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente, se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política anticorrupción.

TRIGESIMA TERCERA: CLAUSULA DEL SECUESTRO. Las partes aquí firmantes acuerdan como obligación especial del arrendatario, avisar de manera inmediata al arrendador la práctica de diligencias de secuestro que mediante orden judicial se practiquen al inmueble objeto de este contrato, so pena de incurrir en una grave violación del contrato de arrendamiento, que ameritara la terminación de este por parte del arrendador con justa causa y el cobro y pago de la cláusula penal aquí pactada.

CLAUSULAS ADICIONALES:

El arrendatario se obliga a devolver el inmueble totalmente pintado y en las mismas condiciones en las cuales se le entrega al momento de la terminación del contrato inicial, de sus prórrogas o por otra causa por la cual se termine la relación contractual. Para tal efecto el inventario que se realice al momento de la entrega material del inmueble detalla el estado de entrega del inmueble y el acta de recibo o constancia emitida por la Inmobiliaria presta mérito ejecutivo y obliga al arrendatario al pago de los costos de reparaciones que se hayan efectuado por concepto de reparaciones.

Este contrato está respaldado por la Compañía de Seguros, entidad que podrá realizar cobro extra o judicial por obligaciones derivadas de este contrato a cargo del arrendatario.

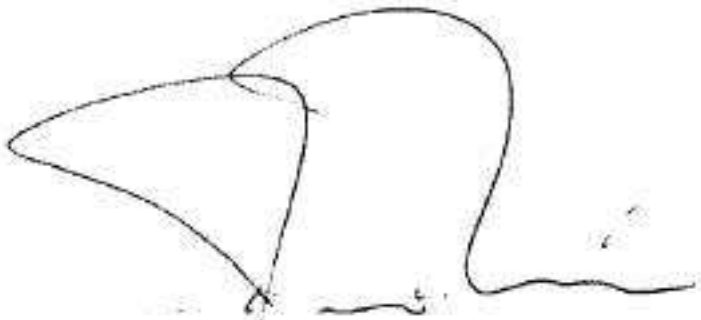
Para constancia se firma por las partes y ante testigos el día **veinticinco (25)** del mes de **octubre de 2024.**

ARRENDADORA:
D&L Inmobiliaria y Asesoria Juridica Limitada NIT. 900.193.995-5
Representada Legalmente por **Maria Lorena Vargas Rebolledo –**
CC # 66.703.545 de Candelaria – Valle.
Dirección Notificación: Avenida 6 # 17 N 92 Oficina 906-907
Ciudad: Cali – Valle.

ARRENDATARIA:
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. NIT. 805.009.514-5
Representada legalmente por **John Jairo Ramirez Paz**
CC #79 660.331 expedida en Santafé de Bogotá D.C.
Dirección de notificación: **Calle 13 # 4 - 25**
Ciudad: Cali – Valle

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico J.C



NOTARIA NOVENA DE CALI
notanoca19@yahoo.com.mx

Verifique los datos ingresando a www.notariaenlinea.com
342GCCZTKGSNAE90

TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA REGISTRADA

La Notaria Notaria del Circulo de Cali, Certifica: que la firma puesta en este documento es similar a la registrada en la Notaria por:

)RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO

quien exhibió C.C. 79180331 de BOGOTA

previa confrontación con la Tarjeta No. R-78

CALI 21/10/2024 a las 10:33:16 a. m.

NOHURY NATALIA RODRIGUEZ
OFINA NOTARIA NOVENA (E) DE CALI

D&L

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Matrícula de Arrendador #003-8 - de la Secretaría de Gobierno de Santiago de Cali.

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, 25 de octubre de 2024.

ARRENDADOR: **D&L Inmobiliaria y Asesoría Jurídica Limitada** - NIT. 900.193.995-5 Empresa domiciliada en Cali y representada por **MARÍA LORENA VARGAS REBOLLEDO** con CC #66.703.545 expedida en Candelaria – Valle.

ARRENDATARIO: **Redcolsa Red Colombiana de Servicios S.A. – NIT 805.009.514-5,** entidad domiciliada en Santiago de Cali y representada por **John Jairo Ramírez Paz** con CC #79˙660.331 expedida en Santafé de Bogotá D.C.

CONDICIONES GENERALES:

PRIMERA: *OBJETO DEL CONTRATO.* Mediante el presente contrato, el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partesfirman por separado y que hace parte de este mismo contrato.

SEGUNDA: *DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:* **Local Comercial #2 ubicado en la Avenida 3N #49-78**-Barrio La Merced - Santiago de Cali.

TERCERA: *LINDEROS DEL INMUEBLE.* Predio que hoy forma un solo globo distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 370-26076 consistente en dos niveles de construcción ubicado en la Urbanización La Merced VIII etapa de esta ciudad con área aproximada de 145.35 m2 alinderado así: Norte en 19.54 mts con Lote 26 de la mismamanzana; SUR En 19.72 mts con lote #24 de la misma manzana, ORIENTE en 7.15 mts con lote #1 de la mismamanzana. OCCIDENTE en 7.15 mts con la Avenida Tercera Norte. Dentro de este predio se encuentra ubicado el local comercial objeto del presente contrato.

CUARTA: *DESTINACIÓN.* El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: **ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Parágrafo:** 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.

QUINTA: *PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.* El Arrendatario se obliga a pagar a el arrendador o a su orden, por el goce del inmueble y demás elementos, un canon mensual de **NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($980.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** Pagaderos dentro de los primeros diez (10) días de cada período contractual, en la ciudad de Santiago de Cali, de acuerdo con las instrucciones impartidas a la firma del presente contrato por parte de la entidad arrendadora en documento que hace parte integral del presente contrato en lo que respecta a sanciones por pagos en fechas diferentes a la pactada, así:

Entre el 1 y 10 de cada mes $ 980.000.=
Entre el 11 y 17 de cada mes $ 1˙005.000=
Entre el 18 y 31 de cada mes $ 1˙029.000.=
Valores adicionales que corresponden a costos administrativos.

SEXTA: *INCREMENTOS DEL PRECIO.* Vencido el primer año de vigencia de este contrato, así sucesivamente, cada DOCE (12) mensualidades, en caso de prórroga expresa o tácita, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes; el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje del I.P.C. El arrendatario queda notificado desde ahora, con la firma que impone aquí, de todos los reajustes automáticos que se apliquen a este contrato y que hayan de presentarse dentro de toda la duración del mismo.

SEPTIMA: *LUGAR PARA EL PAGO.* Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio delarrendamiento en la sede actual del arrendador (Avenida 6 # 17 N 92 Oficina 905 – Santiago de Cali – Valle delCauca) o en los bancos que éste designe.

OCTAVA: *VIGENCIA DEL CONTRATO.* **Cinco (5) años**, que comienzan a contarse el día **primero (01) del mes de noviembre de 2024.**

NOVENA: *PRORROGAS:* Sus prórrogas se regirán por el Código de Comercio. La renovación del contrato se realizará al término de la primera vigencia y será por el mismo término inicial pactado por las partes. Todo esto en la medida en que el arrendatario haya cumplido con sus obligaciones y admita los reajustes anuales ya pactados.

DECIMA: *SERVICIOS.* El inmueble materia de este contrato, se entrega al arrendatario, con los servicios públicos que la comprenden que son inherentes al goce del inmueble, tales como: Energía, acueducto, alcantarillado, servicio de recolección y alumbrado público los cuales correrán por cuenta del arrendatario desde la fecha de entrega del inmueble y en caso de la desconexión de cualquiera de dichos servicios, su reinstalación será por su cuenta; además, en caso de causar perjuicios al arrendador, se los resarcirán por completo. El presente documento junto con los recibos cancelados por elarrendador; constituyen título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario los servicios que dejare de pagar, que correspondan al período en que estuvo en su poder el inmueble o servicios adicionales no retirados o

Copia de contrato para Arrendatario y/o deudor solidario.

cancelados y que lleguen en la facturación de servicios del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se prohíbe la adquisición de cualquier crédito con cargo a las facturas de servicios públicos domiciliarios que sirven el inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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. ***Suscriptor de EMCALI: 1145571, Suscriptor de Gas natural: No cuenta con este servicio.***

DECIMA PRIMERA: *CLAUSULA PENAL:* En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o estipulaciones acordadas en este contrato, constituirá en deudor a la parte incumplida, por una suma equivalente a **TRES (3) veces el canon de arrendamiento vigente al momento de ser necesario hacerla efectiva**. Se entenderá,en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la parte cumplida podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituir en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DECIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS. El arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 423 del Código General del Proceso, relativos a la constitución en mora.

DECIMA TERCERA: *PREAVISO PARA LA ENTREGA.* Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con **SEIS (6) MESES** de anticipación a la fecha inicial de terminación o de los vencimientos o prórrogas. En todo caso, este preaviso deberá darse por escrito, personalmente o a través del servicio postal autorizado. Todo acorde con las disposiciones del Código de Comercio y normas concordantes.

DECIMA CUARTA: *CAUSALES DE TERMINACIÓN.* A favor del arrendador serán los siguientes: **A)** La cesión o subarriendo en todo en parte, sin previa autorización por escrito del Arrendador. **B)** El cambio de destinación del inmueble. **C)** El no pago del precio del canon de arrendamiento dentro del término previsto en este contrato. **D)** La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a la moral y las buenas costumbres o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. **E)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin la expresa autorización del arrendador. **F)** La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que originen la pérdida del servicio. **G)** Los actos que perturben la tranquilidad de los vecinos o atentes contra la moral o buenas costumbres. **H)** Guardar o permitir guardar en elinmueble, materiales u objetos perjudiciales a la salubridad conservación o seguridad del inmueble. **I)** Conectaraparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas hidráulicas, eléctricas o sanitarias. **J)** La no cancelación de las cuotas de administración dentro del término pactado, si las hubiere. **K)** El mal uso de las zonas comunes que se comparten en el edificio. **L)** Las demás previstas en la Ley. **M)** A favor del arrendatario las establecidas en la ley.

DECIMA QUINTA: *CESION DE DERECHOS.* Podrá el arrendador, ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a éste se comunique de manera personal o por medio del servicio postal autorizado.

DECIMA SEXTA: *RECIBO y ESTADO.* El arrendatario, declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado conforme al inventario que se adjunta, en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El arrendador, hará entrega material del inmueble al arrendatario el día **primero (01) del mes de noviembre de 2024. PARÁGRAFO:** El inmueble podrá ser recibido en fecha anterior a la pactada, caso en el cual se hará prorrateo del costo del arrendamiento a pagar para dar inicio al contrato el día pactado en la cláusula octava.

DECIMA SEPTIMA. *MEJORAS.* El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas, de conformidad con lo que establece la Ley (artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil), en caso de requerir mejorassobre el inmueble se enviará la correspondiente solicitud para autorización. Las mejoras que se realicen accederán al inmueble sin lugar a indemnización para quien las efectuó, siempre y cuando no hayan de desmejorar la funcionalidad del inmueble. El arrendatario no podrá efectuar los descuentos por las reparaciones indispensables de que tratan losartículos 1.993 del Código Civil y 27 de la Ley 820 de 2003. **PARÁGRAFO.** LA PARTE ARRENDADORA, faculta expresamente a LA PARTE ARRENDATARIA para efectuar en el inmueble arrendado las adecuaciones que se requieran a fin de proveerlo de todas las condiciones necesarias para el funcionamiento del establecimiento decomercio tales como la construcción de un mesón, ubicación de avisos, ficheros, equipos de cómputo, radios y/cantenas de comunicación y en general para ejecutar cualquier obra relacionada con la incorporación en el inmueble arrendado de la imagen corporativa de la parte arrendataria.

DECIMA OCTAVA: *GASTOS.* Los gastos que causen este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

DECIMA NOVENA: *CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA.* Estipulan expresamente los contratantes, que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente, sino que constituye causal de terminación del contrato toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder y ano subarrendar el inmueble, ni a transferir su tenencia. Para los efectos legales de esta estipulación, equivale a la oposición a que se refiere el numeral tres (3) del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. Se aclara, con todo que esta regla se aplicará en la medida en que el bien se haya arrendado para destinación distinta a vivienda.

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

VIGESIMA PRIMERA: *AUTORIZACION.* En virtud del presente contrato, el arrendatario, manifiesta que es su voluntad inequívoca y libre de cualquier presión, autorizar de manera previa, expresa e irrevocable al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatoria para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, así mismo autoriza para que lo contacten y notifiquen a través de los datos que aporta en este documento, las solicitudes de arrendamiento y a los que llegaren a encontrar a futuro, comprometiéndose a actualizar los mismos en caso de cambio de domicilio o lugar de trabajo, siempre y cuando exista el vínculo contractual que dio origen a la autorización de consulta y reporte. ***PARÁGRAFO PRIMERO:*** Esta autorización se extiende a la Compañía de Seguros Fianzacrédito S.A. y ARANZADORA NACIONAL SAS. ***PARÁGRAFO SEGUNDO:*** Atendiendo los términos en que se otorga esta autorización, el arrendatario, renuncia a efectuar cualquier reclamación ante entidades administrativas y/o judiciales por las actuaciones desplegadas por el arrendador y/o por su eventual cesionario o subrogatario en el ejercicio legítimo y dentro de los términos establecidos, de la autorización aquí otorgada.

Copia de contrato para Arrendatario y/o deudor solidario.

VIGESIMA SEGUNDA: 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(s) 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 afirmar la naturaleza confidencial de la información solicitada por el Organismo de que se trate y 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. 5. 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.

VIGESIMA TERCERA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autorizan 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 intervencoría 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 abstenerse 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.

VIGESIMA CUARTA: *CESION DEL CONTRATO.* Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el artículo 1.960 del Código Civil se surta personalmente o por medio de servicio postal autorizado dirigido a la dirección que registramos al lado de nuestras firmas o en la solicitud de arrendamiento.

VIGESIMA QUINTA: El pago del canon con cheque sólo será válido si efectivamente éste es pagado por el banco girado; en consecuencia, se entenderá que la entrega de un cheque no implica novación de la deuda ni dación en pago.

VIGESIMA SEXTA: Si el bien que aquí se arrienda queda destinado para uso distinto al de vivienda, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causará intereses de mora, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal ya estipulada y demás indemnizaciones que resultaren. Si se ha dado para uso de vivienda, la mora en ese pago causará intereses legales, así mismo sin perjuicio el cobro de la cláusula penal en mención y demás indemnizaciones que resultaren.

VIGESIMA SEPTIMA: A requerimiento del arrendador, el arrendatario entregará fotocopia de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados.

VIGESIMA OCTAVA: Si el propietario del inmueble arrendado es responsable de IVA, la Inmobiliaria deberá trasladarle la totalidad del impuesto sobre las ventas IVA a la tarifa que disponga la Ley en el momento, generado en la prestación del servicio de arrendamiento, dentro del mismo periodo de causación del impuesto sobre las ventas. Si el propietario del inmueble arrendado no es responsable del IVA, el impuesto sobre las ventasIVA tarifa del 10% o a la tarifa que disponga la Ley, se generará a través del mecanismo de retención en la fuente en cabeza del arrendatario que se encuentre bajo el rango de responsable de IVA. (Todo conforme lo establece el Estatuto Tributario de Colombia).

VIGESIMA NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente documento prestará mérito ejecutivo por el valor de las obligaciones dinerarias derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos de ninguna índole a los que desde ya renuncian las partes contratantes, las cuales serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Código Civil y Código General del Proceso, respecto de las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos o expensas comunes dejadas de pagar. El ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas, almacenes, ferreterías y por mano de obra debidamente pagada y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad de juramento de que dichas facturas fueron pagadas por EL ARRENDADOR. ***PARÁGRAFO:*** En tratándose de obligaciones que deben cumplirse en la ciudad de Santiago de Cali; el domicilio para dirimir controversias relacionadas con el presente contrato es la ciudad de Santiago de Cali – Valle del Cauca.

TRIGESIMA: MORA. Cuando el arrendatario incumpliere el pago de las obligaciones pactadas en el presente contrato en la oportunidad, lugar y forma acordada; el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o

Copia de contrato para Arrendatario y/o deudor solidario.

extrajudicialmente la Restitución del inmueble e iniciar la acción ejecutiva, pactando desde ya los honorarios del profesional del derecho en un veinte por ciento (20%) sobre la obligación perdiente.

TRIGESIMA PRIMERA: 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.

TRIGESIMA SEGUNDA: ANTICORRUPCIÓN. Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no han participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicable en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente, las partes podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. 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 las circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente, se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política anticorrupción.

TRIGESIMA TERCERA: CLAUSULA DEL SECUESTRO. Las partes aquí firmantes acuerdan como obligación especial del arrendatario, avisar de manera inmediata al arrendador la práctica de diligencias de secuestro que mediante orden judicial se practiquen al inmueble objeto de este contrato, so pena de incurrir en una grave violación del contrato de arrendamiento, que ameritara la terminación de este por parte del arrendador con justa causa y el cobro y pago de la cláusula penal aquí pactada.

CLAUSULAS ADICIONALES:

El arrendatario se obliga a devolver el inmueble totalmente pintado y en las mismas condiciones en las cuales se lo entrega al momento de la terminación del contrato inicial, de sus prórrogas o por otra causa por la cual se termine la relación contract ual. Para tal efecto el inventario que se realiza al momento de la entrega material del inmueble detalla el estado de entrega del inmueble y el acta de recibo o constancia emitida por la Inmobiliaria presta mérito ejecutivo y obliga al arrendatario al pago de los costos de reparaciones que se hayan efectuado por concepto de reparaciones.

Este contrato está respaldado por la Compañía de Seguros, entidad que podrá realizar cobro extra o judicial por obligaciones derivadas de este contrato a cargo del arrendatario.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos el día **veinticinco (25)** del mes de **octubre de 2024.**

ARRENDADORA:
D&L Inmobiliaria y Asesoría Jurídica Limitada NIT. 900.193.995-5
Representada Legalmente por **María Lorena Vargas Rebolledo** –
CC # 66.703.545 de Candelaria – Valle.
Dirección Notificación: Avenida 6 # 17 N 92 Oficina 906-907
Ciudad: Cali – Valle.

ARRENDATARIA:
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. NIT. 805.009.514-5
Representada legalmente por **John Jairo Ramírez Paz**
CC #79´660.331 expedida en Santafé de Bogotá D.C.
Dirección de notificación: **Calle 13 # 4 - 25**
Ciudad: Cali – Valle

Copia de contrato para Arrendatario y/o deudor solidario

7 NOTARIA
ALBERTO VILLALOBOS REYES

NOTARIA 7
CIRCULO DE CALI

DILIGENCIA DE FIRMA REGISTRADA

La notaria 7 del circulo de Cali, certifica que previa confrontación con el registro en los archivos de esta notaria, la firma anterior corresponde a

VARGAS REBOLLEDO MARIA LORENA
Identificado con
C.C. 66703545

www.notariaenlinea.com
qxtak

Cali 2024-10-22 10:41:18

DUFAY CARDONA NIEVA
NOTARIA (E) 7 DEL CIRCULO DE CALI
Res. 10927 de 04-10-2024 de la S.N.R

Calle 18 Norte No. 5AN - 20
+57 602 660 4465 / 602 660 4466
www.notaria7cali.com

CEFAS
INMOBILIARIA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL
No. 2018-0816

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, 01 de diciembre de 2.024

ARRENDADOR: **COLOMBIANA DE EMPRESARIOS CEFAS S.A.S. NIT. 900.129.668-1**
REPRESENTANTE LEGAL
JHON HAROLD VERGARA DIAZ
C.C. 94.521.522 DE Cali
MATRÍCULA DE ARRENDADOR No. 200-07

ARRENDATARIO: **REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.**
NIT. 805009514-5 de CALI.
JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C.79660331 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.
REPRESENTANTE LEGAL

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	CARRERA 7 A No.70-136 LOCAL 1.
Ciudad:	SANTIAGO DE CALI.
Departamento:	Valle del Cauca.
Barrio:	ALFONSO LOPEZ.
Tipo de inmueble:	LOCAL COMERCIAL.

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Se encuentran contenidos en la ultima escritura publica protocolaria del ultimo acto jurídico registrado en el certificado de folio de matrícula inmobiliaria del presente inmueble, dicha escritura hace parte integral de este contrato.

CUARTA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: -RUES-: **Actividades de juegos de azar y apuestas, lotería, apuestas, chance, casinos, bingos, boletas, rifas.** Código CIIU: 9200 - EL ARRENDADOR prohibe expresa y terminantemente a el ARRENDATARIO dar al inmueble destinación con los fines contemplados en el Literal B del Parágrafo del Artículo Tercero del Decreto 180 de 1.988 y el Artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia el ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este CONTRATO para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas, o para que en él se elabore, almacene, venda o use drogas, estupefacientes o Sustancias alucinógenas, como marihuana, cocaína y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no dejar ni permitir que se guarde en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro su seguridad y en caso de que ocurriese dentro de las mismas enfermedades infectocontagiosas serán de ellos y/o ella los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. El ARRENDATARIO DEBERA ALMACENAR SUS EQUIPOS CON TODAS LAS NORMAS DE SEGURIDAD EXISTENTES.-

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El precio mensual del arrendamiento es de **UN MILLON CIEN MIL PESOS M/CTE. ($1.100.000.oo).** El canon mensual del arrendamiento se pagará de manera

NOTARIA 21 FOLIO LEIDO Y RUBRICADO

CEFAS
INMOBILIARIA

íntegra y anticipada por parte de EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR dentro de los CINCO (5) primeros días calendario de cada mes (Artículo 70 del Código Civil), cualquiera que sea la fecha de vigencia de este contrato, quedando establecido que los periodos mensuales son indivisibles. Las modificaciones del canon de arrendamiento no se mirarán en ningún caso como existencia de contrato verbal.

Parágrafo: FRACCIÓN DE MES PARA EL PRIMER CANON. Si el mes correspondiente a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento ya estuviera en curso, las partes pactan que el canon de arrendamiento de dicho mes sea proporcional al número de días que resten para su finalización, de tal forma que en lo sucesivo el pago de los demás cánones de arrendamiento deban ser cancelados anticipadamente, dentro de los CINCO (5) primeros días calendario de cada mes.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Transcurrido el primer año de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento que se encuentre vigente se incrementará en una proporción igual al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento, al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO y el deudor solidario, quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. Este reajuste se hace obligatorio, aun si EL ARRENDADOR en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, ha comunicado al ARRENDATARIO que el contrato no continuará, si EL ARRENDATARIO no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento mediante el trámite señalado en la página Web del ARRENDADOR que es la siguiente: https://cefasinmobiliaria.com/ EL ARRENDATARIO declara expresamente que ha recibido instrucciones claras del proceso de pago que se hará mediante un CUPÓN DE PAGO y se hará directamente en las Instituciones Financieras señaladas en dicho CUPÓN. Como quiera que el trámite del pago es automático mediante gestión directa del ARRENDATARIO en la página Web, EL ARRENDATARIO declara que en ningún caso se presentará negativa del ARRENDADOR en recibir y por ese motivo no acudirá al pago por consignación ante el BANCO AGRARIO.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: DOCE (12) MESES, QUE COMIENZAN A CONTARSE EL DÍA 01 DE DICIEMBRE DE 2024 Y FINALIZA EL DÍA 30 DE NOVIEMBRE DE 2025.

NOVENA: PRÓRROGAS: Vencido el término inicial del contrato, salvo que cualquiera de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento, el contrato se considerará prorrogado por el término inicialmente pactado. Vencido el (2) año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio, en su artículo 518 y demás normas concordantes, es decir que deberá notificarse la terminación con anticipación de seis (6) meses, so pena de prorrogarse automáticamente.

Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo termino inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga los reajustes conforme al Código de Comercio.

DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo del propietario arrendador los siguientes servicios: Alcantarillado (860936), Acueducto (860936), Recolección de basuras (860936), Energía (860936), Alumbrado público (860936), Gas (NO TIENE).

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.

LA PARTE ARRENDADORA se obliga a mantener los servicios públicos domiciliarios al día en cuanto al pago de estos se refiere.

UNDECIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: NINGUNO.

DÉCIMA SEGUNDA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: El inmueble no está sometido al régimen de propiedad horizontal, por tanto, no existe cuota de administración.

DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario o arrendador de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. De igual manera y de forma expresa, las partes establecer que, si por alguna razón el arrendador solicitara la entrega del bien inmueble antes de su vigencia, este indemnizara al arrendatario con una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA CUARTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y deudor solidario, que al final del contrato se citan renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, conforme a los artículos 2007 del C.C. y 423 del C. G.P. relativos a la constitución en mora.

DÉCIMA QUINTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con seis (6) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga. En todo caso este preaviso debe darse por escrito a través del correo certificado.

DÉCIMA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: a) El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación total o parcial del mismo por parte del ARRENDATARIO, sin expresa autorización del ARRENDADOR.

b) El no pago del precio y sus reajustes dentro del término previsto en este contrato.

c) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes;

d) La realización de mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del ARRENDADOR, o porque lo destruya total o parcialmente;

e) Cuando EL ARRENDATARIO reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención.

f) Cuando EL ARRENDATARIO viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal.

g) Cuando el Propietario o poseedor necesite el inmueble para ocuparlo o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera desocuparlo con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

NOTARIA 21 DE SANTIAGO DE CALI
FOLIO SELLADO Y RUBRICADO

h) Las demás previstas en la ley.
i) El fraude en servicios públicos.
j) Por cualquier acción u omisión que afecte gravemente los intereses de la otra parte.
k) Por sentencia judicial o por orden ejecutoriada de alguna autoridad que así lo ordene.
l) 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.
m) La disolución de la persona jurídica.
n) La inclusión en las listas OFAC (Clinton) y ONU.

DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a estos se comunique. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente, sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, bajo pena de que éste, a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado sin necesidad de requerimientos de cualquier clase, a los cuales renuncia el Arrendatario. Si se autoriza la cesión o subarriendo continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato solidariamente, entre EL ARRENDATARIO y los cesionarios o subarrendatarios.

DÉCIMA OCTAVA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte de este, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación de este, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. PARÁGRAFO: El inmueble deberá ser entregado resanado y pintado con pintura de primera calidad y en el color existente en que se recibió al inicio del contrato.

DÉCIMA NOVENA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, y mejoras útiles previstas en los artículos 1993 y 1994 del C.C.

VIGÉSIMA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, o de cualquier otra naturaleza imputable al contrato, corresponden al arrendatario.

VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del Artículo 528 del Código del Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito

Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDADOR son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

TRIGÉSIMA PRIMERA: GOOD WILL. EL ARRENDATARIO, renuncia a cualquier acción judicial, de arbitramento ó conciliación, tendiente a obtener reconocimiento o reclamación por concepto de prima comercial o goodwill sobre él inmueble por El establecimiento que allí funcionará, o prima, bonificación o derechos de arrendamiento, o desviación de clientela, pues se deja expresa constancia que lo reciben libre de cualquier exigencia o pago por concepto de prima comercial, bien por que se hubiere pactado en este contrato, bien por que se hubiere pactado por fuera de él, pues en ningún momento se han hecho estipulaciones verbales o en documento privado adicional por La razón o hecho anterior, por parte del ARRENDADOR O EL PROPIETARIO del inmueble

TRIGÉSIMA SEGUNDA: ORIGEN DE INGRESOS. El (la) arrendatario(a) declara que sus ingresos, productos y servicios que los recursos obtenidos con el presente contrato no serán utilizados para la financiación del terrorismo, y que no se encuentra en listas OFAC, ONU ni en otras listas relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, y que, en consecuencia, se obliga a responder frente a el (la) Arrendador (a). Por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato la inclusión del (la) Arrendatario (a), en los listados de la OFAC, ONU o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo. En igual sentido, el (la) Arrendatario (a) responderá ante el (la) Arrendador(a) o algún tercero afectado por los perjuicios causados.

Parágrafo Primero. Para todos los efectos el "lavado de activos" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad de los recursos obtenidos ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los recursos. Y la financiación del terrorismo es la destinación de recursos obtenidos en actividades lícitas o ilícitas, para apoyar actividades terroristas.

TRIGÉSIMA TERCERA: Obligación de cumplimiento: En ningún evento el ARRENDATARIO podrá excusarse en hechos, resoluciones o mandatos de orden legislativo para negarse a cancelar el canón de arrendamiento, en el evento de suscripción del presente contrato durante hechos catalogados como fuerza mayor o caso fortuito no podrá alegarse la existencia de causal de falta de cumplimiento, pues existe causa de conocimiento entre las partes.

CLAUSULAS ADICIONALES:
PENA ACCESORIA. EL ARRENDATARIO acepta y se compromete a pagar a título de sanción (MULTA).

1. Vencidos los cinco (5) primeros días de cada período mensual el pago del canon de arrendamiento se recibirá con un recargo en calidad de sanción por incumplimiento en la fecha de pago, de la siguiente manera: Entre el día sexto (6) y el día quince (15) de retardo se cargara el cinco por ciento (5%) sobre el valor del canon; entre el día dieciséis (16) y el día veintitrés (23) de retardo se cargara el diez por ciento (10%); Entre el día veinticuatro (24) y el día treinta (30) de retardo se cargara el quince por ciento (15%) sobre el valor del canon; y no se entenderán con prorrogas de plazo inicialmente pactadas, por lo que a partir del mencionado sexto (6) día se entenderá incumplido el contrato de arrendamiento y se podrán iniciar las acciones de restitución del inmueble y ejecutiva respectivas.

CEFAS
INMOBILIARIA

2. Para efectos tributarios notificamos que COLOMBIANA DE EMPRESARIOS CEFAS S.A.S., actúa como mandatario de la Sra. MIREYA ROSERO COLLAZOS C.C. 66.854.912, quien se beneficiara del pago y de las retenciones tributarias que se le apliquen por parte del arrendatario.

3. AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES, marcado, de acuerdo con los términos de la ley 1581 de 2012. [X]

4. Declaramos que hemos recibido copia con firmas originales del presente contrato de arrendamiento a la suscripción de este.

5. El arrendatario declara que conoce el estado del inmueble, por ello se suscribe inventario inicial el cual hace parte integral de este contrato.

6. Las peticiones, quejas y reclamos por daños en el inmueble, sea por caso fortuito, fuerza mayor, culpa de terceros o desgate natural, se resolverán en el término de 15 días hábiles, y deben ser presentadas de forma escrita lo que no implica aceptación en cuanto a la obligación que nace, respecto a las reparaciones necesarias, puesto que se entiende que las reparaciones locativas están a cargo del arrendatario. Dicho tiempo no se limita a la solución de daños si no de respuesta y gestión.

7. NOTIFICACIONES. EL ARRENDATARIO suministra, como dirección para recibir notificaciones relacionadas con este contrato de arrendamiento las que figuran al pie de la firma de este contrato y para todos los efectos relacionados con este contrato la dirección Calle 11 # 100-121 oficina 807 edificio campestre Towers Cali, del correo electrónico del ARRENDADOR administrativo2@cefasinmobiliaria.com , Cali- Valle del Cauca, (Artículo 12 de la Ley 820 de 2003).

8. **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.

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

   a. 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.
   b. 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.
   c. Abstenerse de revelar a terceros cualquier información, salvo que exista previa autorización expresa y escrita de la parte que revela la información.
   d. Tomar todas las medidas necesarias para que la información no llegue a manos de terceros en ninguna circunstancia.
   e. Las partes podrán revelar la Información Confidencial, cuando estén obligadas legalmente a hacerlo, siempre y cuando obre orden emitida por autoridad judicial o

de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amanece la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

VIGÉSIMA TERCERA: AUTORIZACIÓN: AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO, como titular de la información suministrada aquí, actuando libre y voluntariamente, autorizando de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR, o a quien represente sus derechos o futuro acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera a nuestro comportamiento crediticio, como lo es la mora en el pago del canon de arrendamiento, la mora en los servicios públicos y el incumplimiento de las clausulas aquí descritas, financiero, comercial, de servicios y de terceros países de la misma naturaleza a la Central de Información -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a quien represente sus derechos, a entidades financieras cualquiera sea su naturaleza, a particulares, entre otros según se determine para cada caso particular.
Declaramos que somos conscientes que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a nuestras obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de nuestras obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza. En consecuencia, quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a la Central de Información –CIFIN-, o cualquier otra base de datos sin ningún tipo de limitante, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable a la materia. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos, Nuestros derechos y obligaciones, así como la permanencia de nuestra información en las bases de datos, corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, estamos enterados. En caso de que, en el futuro, el autorizado en este documento efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, una representación, una gestión, una cesión a cualquier título, entre otros aspectos, de las obligaciones a nuestro cargo, los efectos de la presente autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones.

Parágrafo: Las partes suscribientes Autorizamos AL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos para que recolecte, almacene, use, circule, suprima, procese, consulte, suministre o actualice cualquier dato personal del cual yo sea titular, de acuerdo con los términos de la ley 1581 de 2012. Los datos personales tienen como finalidad de ejecutar el presente contrato. Declaro que conozco que, con esta aceptación, autorizo el tratamiento de mis datos para la finalidad mencionada y reconozco que los datos suministrados en la solicitud son ciertos y que no ha sido omitida o alterada ninguna información, quedando informado que la falsedad u omisión de algún dato supondrá la imposibilidad de prestar correctamente. Igualmente declaro que conozco la posibilidad que tengo de acceder en cualquier momento a los datos suministrados, así como de solicitar la corrección, actualización o supresión, en los términos establecidos por la Ley 1581 de 2012, dirigiendo una comunicación escrita con los siguientes datos: nombre y apellidos, domicilio a efectos de notificaciones, petición en que se concreta la solicitud, fecha y firma.

VIGÉSIMA CUARTA: CESIÓN DEL CONTRATO: Aceptamos desde ahora cualquier Cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al lado de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

CEFAS
INMOBILIARIA

VIGESIMA QUINTA: El arrendatario se compromete a realizar el mantenimiento del bien inmueble, en especial, sobre las cosas que por su uso se deterioran como las puertas, ventanas, cerraduras, lavamanos, cañería (cuando exista culpa del arrendatario), Etc.

VIGÉSIMA SEXTA: Merito Ejecutivo. El presente contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de las sumas que por cualquier concepto se deriven del presente contrato a favor de cualquiera de las partes contratantes de conformidad con el (artículo 422 del CGP), sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, a los cuales cada parte renuncia en su recíproco beneficio

VIGÉSIMA SEPTIMA: DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA: Cuando este contrato termine por cualquier causa, EL ARRENDATARIO deberá entregar el inmueble arrendado a EL ARRENDADOR a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado el pago de los cánones de arrendamiento.

VIGÉSIMA OCTAVA: Requerimientos. El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del ARRENDATARIO dará derecho AL ARRENDADOR para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, al cual renuncia EL ARRENDATARIO. EL ARRENDADOR podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial, o el que resulte de aplicar los reajustes, sin que para ello sea necesario ningún tipo de requerimiento o reconvención previos, pues a ellos renuncia expresamente EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO y el deudor solidario que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

VIGÉSIMA NOVENA: Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones de EL ARRENDATARIO: 1) pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración en caso de que haya lugar a las mismas, 2) abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, 3) observar el reglamento de propiedad horizontal, en caso de que exista el mismo. 4) conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, o natural. 5) hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, 6) informar oportunamente a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, 7) abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR para tal efecto, 8) pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, 9) abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR. 10) reconocer y pagar a EL ARRENDADOR intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, 11) salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y 12) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDATARIO son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores, y por tanto aplicables.

TRIGÉSIMA: Obligaciones De El Arrendador. Son obligaciones de EL ARRENDADOR: 1) entregar a EL ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, 2) mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite de forma oportuna, 3) de conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o problema en el goce del bien arrendado, 4) al momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y 5) las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. PARÁGRAFO

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.

f. 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.

10. ESTIPULACIONES GENERALES.

a. **Ley y Jurisdicción.** El presente contrato se regirá, interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.

b) **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.

c) **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.

d) **Mérito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio recíproco.

e) **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.

f) **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.

g) **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

CEFAS
INMOBILIARIA

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.

h) **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.

i) **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.

j) **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.

k) **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.

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

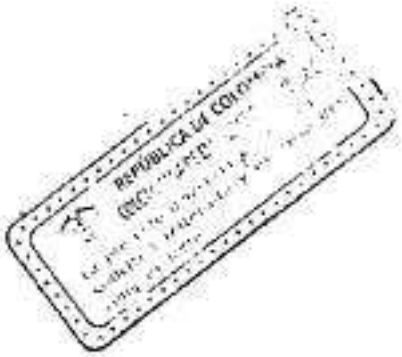
Para constancia se suscribe en la ciudad de Santiago de Cali, el día primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2.024).

REPÚBLICA DE COLOMBIA
COLOMBIANA DE EMPRESARIOS CEFAS S.A.S.

ARRENDADOR. JHON HAROLD VERGARA DIAZ
C.C. 94.521.522 de Cali
Representante Legal
COLOMBIANA DE EMPRESARIOS CEFAS S.A.S.
NIT. 900.129.668-1

HUELLA Y SELLO

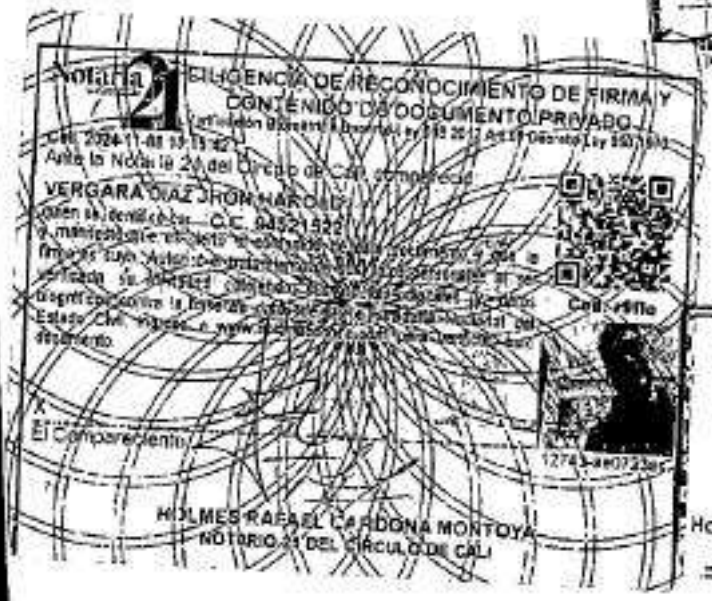
ARRENDATARIO: REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
NIT. 805009514-5 de CALI.
JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C.79660331 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.
REPRESENTANTE LEGAL








NOTARIA NOVENA DE CALI
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
RAMIREZ PAZ JOHN JAIRO
FIRMA
REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 9
CIRCULO DE CALI


Notaría 24
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
VERGARA DIAZ JHON HAROLD
El Compareciente
HOLMES RAFAEL CARDONA MONTOYA
NOTARIO 24 DEL CIRCULO DE CALI


República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaria Veintidós
Holmes Rafael Cardona Montoya
Notario



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
Arrendador	Supermercados Rapimerque SAS
NIT	900.160.512-1
Representante Legal	Julio Cesar Arara Sotelo
Número de identificación	79.652.703 de Bogotá D.C.
Domicilio	Santiago de Cali
Dirección	Avenida Colombia No. 2-45 El peñón
Correo electrónico	rapimerque@hotmail.com
Teléfono	8936648-3206655187
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
ESPACIO COMERCIAL ARRENDADO	
Dirección	Carrera 105 No. 15A-53 Ciudad Jardín
Área	3.00M2 (1,50m x 1,50m)
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
Término o plazo del contrato	Doce (12) Meses
Fecha de inicio	01 de Enero 2025
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 espacio 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 noviembre 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 espacio comercial debido a que su concepto consiste en que, los contratos de arrendamiento de espacio comercial son aquellos acuerdos de voluntades entre el propietario de un espacio comercial y la persona (natural o jurídica) que va a utilizar ese espacio. Este convenio de arriendo se realiza por un periodo de tiempo, dentro del cual, el inquilino se compromete a pagar al ARRENDADOR o propietario un canon mensual, además sus características se ajustan a las necesidades jurídicas de las partes.

Revisado Jurídico J.C

En cuanto a las características, porque existe:

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

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de este contrato de arrendamiento de espacio comercial se emiten las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el uso de un espacio descrito en el encabezado de este documento (en adelante, el "Espacio").

SEGUNDA. DESTINACIÓN. El espacio 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 espacio arrendado cualquier bien o servicio lícito.

PARÁGRAFO. PROHIBICIÓN. LA PARTE ARRENDADORA declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del espacio 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 espacio 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 espacio comercial para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el espacio 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 Espacio 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 espacio, 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 registrán 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 espacio.

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 espacio.
3. Cuidar el estado del espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio 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 espacio, 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 en que una autoridad competente determine que cualquier estipulación contenida en este contrato es nula, inválida o ineficaz, las Partes acuerdan que las demás estipulaciones de este continuarán vigentes y serán objeto de cumplimiento y ejecución, salvo que, de conformidad con el artículo 902 del Código de Comercio, aparezca que cualquiera de las Partes no habría suscrito el presente Contrato sin la estipulación o parte viciada de nulidad.
4. **Modificaciones**. A partir de la fecha de firma del presente contrato, cualquier modificación al mismo deberá convenirse de mutuo acuerdo entre las Partes y constar por escrito debidamente firmado por cada una de ellas.
5. **Comunicaciones.** Cualquier aviso, comunicación o solicitud que deban dirigirse entre las partes deberá efectuarse por escrito y se considerará realizado desde que se remita la comunicación por correo electrónico o correo a la dirección electrónica o física aquí registrada. Cualquier modificación en los datos señalados en este contrato deberá ser comunicada por escrito a la otra parte.
6. **Merito ejecutivo.** Cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, podrán ser exigidas ejecutivamente con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora a lo cual renuncian las partes en beneficio reciproco.
7. **Estipulaciones verbales.** Las partes de este contrato, de manera expresa, manifestamos que no reconocemos validez a estipulaciones verbales relacionadas con el mismo, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objetivo y reemplaza y deja sin efecto alguno a cualquier otro acuerdo, convenio o contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.

8. **Integridad.** El Contrato es la manifestación expresa de la voluntad de ambas Partes con relación a la materia aquí contenida, e invalida todas las conversaciones, acuerdos orales y escritos que se hayan podido realizar con anterioridad a la fecha del Contrato.
9. **Renuncia.** Cualquier renuncia de cualquiera de los derechos o facultades derivados del Contrato por cualquiera de las Partes deberá realizarse por escrito. La omisión por cualquiera de las Partes a exigir el estricto cumplimiento de cualquier término contractual en una o más ocasiones no podrá ser considerado en ningún caso como renuncia, ni privará a esa parte del derecho a exigir el estricto cumplimiento de la/s obligación/es contractual/es a posteriori.
10. **Derechos de propiedad industrial.** Las partes reconocen que no tendrán ningún interés o propiedad en el nombre comercial, marcas, contenido o material publicitario, promocional u otro material escrito relacionado con este contrato y que sea de propiedad de cualquiera de ellas. Cada una de las partes respetará y harán respetar sus nombres y/o marcas registradas judicial y extrajudicialmente. Las partes permitirán la utilización de sus nombres comerciales y/o marcas exclusivamente para los fines establecidos en el presente. El uso de tales nombres o marcas se limitará a las actividades que se desarrollen en cumplimiento de este contrato. Ambas partes reconocen que lo dispuesto en esta cláusula tendrá aplicabilidad para nombres comerciales, avisos comerciales y los signos distintivos de las partes. Ambas partes cuidarán de no utilizar los logos y marcas distintivas de la otra parte junto a logos, marcas o imágenes de terceros, de tal forma, que puedan verse afectados los derechos de autor o patrimoniales de estos y se compromete a asumir toda responsabilidad civil o penal que pudiere derivarse de tales situaciones y exonera completamente a la otra parte de toda responsabilidad en este mismo sentido.
11. **Fuerza Mayor – Caso fortuito.** El tratamiento que las partes darán a estos eventos será: 1. La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito deben tener las condiciones y requisitos señalados por la ley y jurisprudencia colombiana para que sean catalogados como tales. 2. Todo evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicado por la parte que lo invoca en un plazo máximo de 24 horas contados a partir de su ocurrencia, en caso contrario, se entenderá que no existe tal evento o circunstancia. 3. Si la notificación es recibida oportunamente, los plazos de entrega se prolongarán por un periodo equivalente al tiempo que dure la causa de fuerza mayor o caso fortuito. 4. Si la ejecución del Contrato fuere retrasada o se encontrare suspendida por más de treinta (30) días por cualquier evento de Fuerza mayor o Caso Fortuito, las Partes se reunirán para examinar de común acuerdo los términos y condiciones de la continuación de la ejecución del Contrato. Si no hubiere acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días de inicio de las reuniones, cualquiera de ellas podrá notificar por escrito a la otra la rescisión del Contrato en los términos y condiciones aquí estipuladas.
12. **Tratamiento de datos personales.** Las partes, en calidad de titulares de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera previa y expresa a la otra parte, para que directamente o a través de terceros realice el tratamiento a su información personal, tratamiento que consiste en recolectar, almacenar, usar, circular, registrar, administrar, procesar, evaluar, confirmar, suprimir y actualizar la información de carácter personal que le ha suministrado, o que sobre el titular se recoja con ocasión o como consecuencia de la ejecución del contrato. Igualmente, garantizan que cualquier información personal que sea suministrada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1581 de 2012 y cuenta con autorización previa, consentida y susceptible de posterior consulta. Lo anterior con el fin de ejecutar o desarrollar el objeto de este contrato, evaluar el desempeño contractual, remitir publicidad, información y publicaciones relacionadas con las actividades comerciales, facilitar el ejercicio de supervisión o interventoría a la ejecución del contrato, realizar estudios de mercado, estadísticas y encuestas. Las partes declaran que fueron informadas de manera previa a la suscripción del presente documento de lo siguiente: 1. Del tratamiento que recibirá la información personal, y la finalidad de este. 2. De la facultad de abstenerme de responder preguntas relacionadas con datos de información sensible. 3. La dirección física o electrónica de las partes y su teléfono. 4. De la finalidad del tratamiento. Los derechos que le asisten al titular de la información. 5. La

información personal que será objeto de tratamiento y permanecerá en la respectiva base de datos en tanto se realice contratación.

13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Sí se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.
15. **Declaración sobre carga de claridad conjunta.** Las partes tuvieron la oportunidad de revisar con detenimiento este documento, de entender su contenido y alcance, por ello, expresamente manifiesta que entienden todas y cada una de los acuerdos y los efectos que ellos tienen.
16. **Gastos y expensas del contrato.** Todos los gastos y expensas que impliquen la perfección del presente contrato, tales como los derechos notariales, la autenticación de firmas y el pago de impuestos, etc. entendiendo como valor base del presente contrato el de cuantía indeterminada, serán de cargo de ambos contratantes a prorrata.
17. **Validez.** El presente contrato anula todo convenio anterior y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

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

1. Formato de Inventario Alquiler de Espacio
2. Rut arrendador
3. 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 Enero del año 2025.

LA PARTE ARRENDADORA

SUPERMERCADOS RAPIMERQUE SAS
JULIO CESAR ARARA SOTELO
Representante Legal

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Juridico S.L.G

CONTRATO DE CONCESIÓN N° CW2542650
ALMACENES ÉXITO S.A. – REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

	ÉXITO O EL CONCEDENTE	EL CONCESIONARIO
Nombre(s) o Razón Social	ALMACENES ÉXITO S.A.	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
Identificación/NIT	890.900.608-9	805009514-5
Representante /Apoderado	MARIA PAULA MEJÍA POSADA	JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
Identificación Representante	C.C. 1.128.391.465 de Medellín	C.C. 79.660.331
Dirección para Notificaciones	Carrera 48 # 32 B Sur – 139 Envigado, Antioquia	Calle 13 #4-45
Teléfono	(4) 604 9696	8843434 - 3174009593
Correo Electrónico	njudiciales@grupo-exito.com; mmejian@grupo-exito.com	areaarrendamientos@gane.com.co

Las partes han acordado celebrar el contrato de concesión de espacio, en adelante "el Contrato", el cual se regirá por las siguientes Cláusulas:

I. CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. ÉXITO concede a **EL CONCESIONARIO** la facultad de comercializar los productos y/o servicios ("Producto y/o Servicio") que se mencionan a continuación:

1. Cuenta de apuestas
2. Loterías
3. Super Astro
4. Baloto
5. Chance
6. Pago Millonario
7. Chance Millonario
8. Raspa Todo – Raspa Listo
9. Rifas
10. Giros
11. Pines y recargas
12. Pagos y Recaudos (Corresponsal Bancario)

Lo anterior, mediante el aprovechamiento de la clientela de **ÉXITO** en uno o varios de sus almacenes (el "Establecimiento" o "Almacén"), para lo cual se especificará un área dentro de dicho Almacén (el "Espacio"), donde **EL CONCESIONARIO** podrá utilizar un nombre comercial ("Nombre Comercial") definido de mutuo acuerdo. A cambio, **EL CONCESIONARIO** pagará una contraprestación mensual ("Contraprestación") equivalente al Mínimo Mensual Garantizado ("MMG"), según se pacte para cada Establecimiento, así como los demás cargos definidos para la operación en cada Almacén (todas ellas en adelante las "Obligaciones Dinerarias"), las cuales se encuentran establecidas en el Anexo N° 1 para cada uno de los Almacenes.

PARÁGRAFO 1: EL CONCESIONARIO no podrá comercializar los siguientes servicios:

- Cuenta de apuestas: Ya juego. Betplay, Rushbet, Wplay
- Giros: SUPERGIROS
- Corresponsal Bancario (Pagos, recaudos, transferencias, abonos): Grupo AVAL, Bancolombia, Davivienda incluido Daviplata.

De igual manera, en caso de que, durante la ejecución del Contrato, **ÉXITO** constituya el servicio de Corresponsal Bancario de otros Bancos, adicionales a los anteriormente señalados, **EL CONCESIONARIO** acepta no comercializar los servicios de pago y recaudo del respectivo Banco, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación que realice **ÉXITO** a **EL CONCESIONARIO**.

PARÁGRAFO 2: La identificación del Establecimiento, Nombre Comercial, el Espacio, el Producto y/o Servicio, y la Contraprestación, así como otros conceptos iniciados con letra mayúscula en este contrato, han sido regulados en los Anexos relacionados en la cláusula vigésima novena, que hacen parte integrante del mismo.

PARÁGRAFO 3: Es claro para las partes que el Espacio es un elemento accesorio del Contrato, sobre el cual en ningún momento se está entregando la tenencia por parte de **ÉXITO**. Por lo tanto, no le serán aplicables a este Contrato las normas sobre arrendamientos del Código de Comercio y del Código Civil. En consecuencia, **ÉXITO** podrá modificar el área y/o la ubicación del Espacio, para lo cual deberá notificar a **EL CONCESIONARIO** con treinta (30) días de anticipación. En ningún caso esta modificación implicará para **ÉXITO** la obligación de reconocer a **EL CONCESIONARIO** el pago de perjuicios o primas.

SEGUNDA: REEMBOLSOS: Además de la Contraprestación, **EL CONCESIONARIO** reembolsará mensualmente a **ÉXITO** los siguientes conceptos:

(i) Reembolso de Gastos de Administración: Correspondiente al uso de servicios comunes tales como servicios públicos generales de las zonas comunes de las que se beneficie, servicios e implementos de aseo de las zonas de comidas, si fuere el caso, aire acondicionado, entre otros. Estos valores se encuentran establecidos para la operación en cada Almacén en el Anexo N° 1 numeral 2.4 y serán incrementados el primero (1°) de enero de cada año, teniendo en cuenta los costos reales de dichos servicios. El incremento será notificado a **EL CONCESIONARIO** a la dirección de notificaciones establecida en el presente Contrato.

(ii) Reembolso de Servicios Públicos: El valor de los servicios de acueducto, alcantarillado, gas, energía y los demás a cargo del Concesionario (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) , serán asumidos por éste aplicando una de las siguientes formas según se indique en el Anexo 1 numeral 2.4 para la operación del Espacio en cada Galería Comercial / Almacén dentro de las siguientes tipologías:

a) **Tipo 1:** El Concesionario reembolsará al Concedente el valor de los servicios públicos consumidos mensualmente (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) de acuerdo con la medición de los mismos efectuada a través de medidores independientes.

b) **Tipo 2:** El Concesionario pagará al Concedente una cuota mensual que podrá ser ajustada anualmente, a partir del primero (1°) de febrero, según el incremento porcentual del valor de los servicios públicos (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) , de la respectiva ciudad.

c) **Tipo 3:** El valor de los servicios públicos será pagado directamente por El Concesionario a la(s) entidad(es) correspondiente(s) en la medida en que cuenta con medidores independientes instalados por dicha entidad, facturando en forma independiente al consumo de la Galería Comercial/ Almacén. En todo caso, El Concesionario acreditará al Concedente los correspondientes pagos cuando éste lo requiera, y en todo caso mantendrá indemne al Concedente frente a dichas entidades.

PARÁGRAFO 1: La forma en que El Concesionario asume el valor de los servicios públicos podrá ser modificada por el Concedente, mediante comunicación escrita enviada al Concesionario, cuando se modifiquen los niveles de consumo y tal modificación resulte necesaria.

PARÁGRAFO 2: Otros servicios públicos, tales como telecomunicaciones y gas natural, en caso de requerirlos, serán tramitados y pagados directamente por El Concesionario, quien se obliga a cumplir oportunamente con el pago de las correspondientes facturas.

PARÁGRAFO 2: El Concedente podrá requerir los comprobantes de pago de los servicios públicos al Concesionario en cualquier momento. En cualquier caso, las sumas que el Concedente se vea obligado a pagar por estos conceptos serán reembolsadas por El Concesionario, previa presentación de la respectiva factura por parte del Concedente y en un término máximo de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que el Concedente remita la factura correspondiente.

TERCERA: FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS. A partir de la fecha definida por las partes ("Inicio de Facturación") establecida en el Anexo N° 1 numeral 2.5, **EL CONCESIONARIO** deberá pagar todas las Obligaciones Dinerarias a su cargo, incluyendo la Contraprestación, los Reembolsos y los demás cargos a que haya lugar, bajo uno de los siguientes modelos, según lo definan las partes en el Anexo N° 1 numeral 2.2. que hace parte integrante del presente contrato:

3.1. EL CONCESIONARIO pagará en forma anticipada el Mínimo Mensual Garantizado (MMG), más el IVA correspondiente, dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la respectiva factura.

EL CONCESIONARIO pagará mediante transferencia electrónica, cupón de pago emitido en la factura a favor de **EXITO**, en la cuenta corriente de Bancolombia® N° 00181455098 Convenio 43837 o por cualquier otro medio de pago designado por escrito por parte de **ÉXITO.** Para que los pagos derivados del presente contrato se entiendan realizados deberán ser reportados a la División de Tesorería de **ÉXITO** al tel (4)604-9696 o al correo electrónico rcartera@Grupo-exito.com.

PARÁGRAFO 1: El MMG incrementará en la fecha establecida en el numeral 2.1 del Anexo No.01, teniendo el IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha del incremento.

PARÁGRAFO 2: Los saldos vencidos por cualquier concepto a cargo de **EL CONCESIONARIO** generarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera o la entidad que haga sus veces, a partir de la fecha en que debieron ser pagadas, sin necesidad de requerimiento alguno para la constitución en mora, a lo cual renuncia expresamente **EL CONCESIONARIO**. En tales casos, además de la facultad para dar por terminado el Contrato, **ÉXITO** podrá iniciar un proceso de cobro, directamente o a través de una entidad que preste los

grupo éxito
VPA 03.4.30
Dirección Jurídica
Grupo Éxito

servicios de cobranza, quedando **EL CONCESIONARIO** obligado al pago de los honorarios y gastos que esta gestión cause.

CUARTA: REPARACIONES Y MEJORAS. Las mejoras y/o adecuaciones al Espacio serán por cuenta y riesgo de **EL CONCESIONARIO**, quien deberá contar con la autorización escrita de **ÉXITO**, para lo cual deberá: (i) presentar de forma previa al Concedente la propuesta de diseño, el presupuesto de adecuaciones y los requerimientos técnicos para su operación, y (ii) obtener la aprobación expresa y escrita de las mencionadas adecuaciones. Estarán a cargo de **EL CONCESIONARIO** las reparaciones locativas que requiera el Espacio así como el mantenimiento preventivo y correctivo asociado del mismo.

A la terminación del Contrato, si **EL CONCESIONARIO** no procede con el retiro voluntario e inmediato de las mejoras, **ÉXITO** podrá optar por: (i) conservar las mejoras y/o adecuaciones sin que ello implique la realización de ningún reconocimiento económico a **EL CONCESIONARIO**, quien expresamente renuncia al cobro de las mismas; o (ii) solicitar el retiro de las mismas, sin causar detrimento al respectivo Espacio, en cuyo caso **EL CONCESIONARIO** deberá entregar el Espacio en las mismas condiciones en que lo recibió, para lo cual se compromete a realizar las reparaciones que sean necesarias para ello, y (iii) el Concedente podrá retirarlas por cuenta y riesgo del Concesionario, y podrá ubicarlas en un depósito cuyos costos deberán ser reembolsados al Concedente por el Concesionario, y para cuyo cobro el presente Contrato presta mérito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y exigible.

QUINTA: AUTONOMÍA. La comercialización de los productos y/o servicios que realice **EL CONCESIONARIO** constituye una actividad autónoma e independiente a **ÉXITO**, por lo que se presume que **EL CONCESIONARIO** llevará a cabo la actividad que desarrolle en el Local, por su exclusiva cuenta y riesgo, siendo el exclusivo responsable de todas las obligaciones laborales y de seguridad social en favor de las personas directa o indirectamente a su servicio. Así mismo, **EL CONCESIONARIO** garantiza cumplir con todos los requerimientos del sistema integrado de seguridad y salud en el trabajo, además de los pagos de la seguridad social determinados por la ley. De igual manera, realizará controles necesarios para asegurar que sus empleados cumplan con las disposiciones sobre origen de ingresos, transparencia, confidencialidad, conflicto de intereses y todas las demás responsabilidades tendientes requeridas para la normal ejecución del Contrato.

SEXTA: INDEMNIDAD. EL CONCESIONARIO deberá mantener indemne a **EXITO** por lo siguiente: (i) Cualquier reclamación de carácter civil o laboral que realice su personal (vinculado o contratista); y (ii) Cualquier reclamación o requerimiento de una autoridad judicial, policiva o administrativa, un cliente o un tercero, relacionada con alguna acción u omisión de **EL CONCESIONARIO** o su personal (incluyendo empleados, contratistas y subcontratistas). En los anteriores eventos, **EL CONCESIONARIO** deberá responder con copia a **ÉXITO** en un plazo máximo de tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la reclamación, la solución adoptada y/o las explicaciones pertinentes. Si **ÉXITO** se viere vinculado en cualquier tipo de procedimiento judicial, administrativo o disciplinario por los anteriores conceptos, **EL CONCESIONARIO** saldrá en defensa de **ÉXITO**, y además le reembolsará a **ÉXITO** los dineros que éste se viere en la obligación de cancelar para su defensa o en virtud de una condena o sanción en su contra.

PARAGAFO: EL CONCESIONARIO se obliga a tramitar y conseguir todos los permisos y licencias necesarios para el ejercicio de su actividad comercial. De igual manera, si alguna de las adecuaciones que estime hacer el concesionario para su operación requiere licencia o autorización

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

similar, **EL CONCESIONARIO** deberá coordinar su solicitud y trámite con **ÉXITO**, so pena de salir en defensa del concedente y pagar las indemnizaciones a las que haya lugar en caso de una eventual reclamación o sanción a que este pueda verse sometido.

SÉPTIMA: GARANTÍAS Y PÓLIZAS: **EL CONCESIONARIO** se obliga a: (i) Diligenciar un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las obligaciones a su cargo (Anexo 3); y (ii) Constituir con una compañía aseguradora legalmente establecida en Colombia que cumpla con los criterios técnicos definidos por **ÉXITO**, las pólizas que se describen en el presente clausulado, cuyo contenido debe ser previamente avalado por **ÉXITO** y las cuales deberán renovarse y/o reajustarse según la ejecución del contrato.

Póliza / Amparo: Responsabilidad civil extracontractual (Adecuaciones y reformas locativas).

Limite/Valor asegurado:
Restaurante (Incluye cualquier tipo de comidas, helados, cafeterías, etc.)
•Área menor de 50 mts2 : Límite mínimo de COP 500M evento/vigencia.
•Área entre 50 y 300 mts2: Límite mínimo de COP 700M evento/ vigencia.
•Área mayor a 300 mts2: Límite mínimo de COP 1.500M evento/vigencia.

Servicios (Bancos, farmacias, ópticas, librería, celulares) y Comercio (Ropa, calzado, accesorios, colchones, joyerías, deportes, muebles)
•Área menor de 50 mts2 : Límite mínimo de COP 300M evento/vigencia.
•Área entre 50 y 300 mts2: Límite mínimo de COP 500M evento/ vigencia.
•Área mayor a 300 mts2: Límite mínimo de COP 1.000M evento/ Vigencia.

Almacenes de tecnología y electro, Gimnasios y zonas deportivas y juegos infantiles.
Límite mínimo de COP 1.000M evento/vigencia.

Cines y Casinos, Parques de diversiones
Límite mínimo de COP 2.000 M evento/vigencia

Nota: Para las marcas que requieran trabajos en caliente (Soldadura), sin importar el área del local, el límite mínimo a solicitar es de 1.000M evento/vigencia.

Estructura:
Asegurado: Concesionario y El Concedente
Beneficiario: Terceros afectados y El Concedente
Vigencia La póliza deberá estar vigente durante la vigencia de la obra o montaje y su periodo de mantenimiento

Vigencia: La póliza deberá estar vigente durante la vigencia de la obra o montaje y su periodo de mantenimiento

Condiciones generales:
La póliza deberá contar con los siguientes amparos básicos y condiciones:
Amparos:
a) Predios, Labores y Operaciones al 100%.
b) Responsabilidad Civil Cruzada sublímite evento/vigencia (100%) del límite de indemnización

APROBADO

c) Responsabilidad Civil Patronal: sublimite 50% evento/ vigencia del valor asegurado amparado por el básico.
Amparos adicionales:
-Bienes bajo cuidado, tenencia y control.
-Contratistas y/o subcontratistas evento/vigencia del (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
-Producto sublimite 50% evento/ vigencia del valor asegurado amparo por el básico.
-Amparo de gastos médicos el cual no tendrá aplicación del deducible.

Póliza / Amparo: Responsabilidad civil extracontractual (Póliza Operativa)

Límite/Valor asegurado:
Límites asegurados:
- Oficinas: $200 millones evento / vigencia
- Locales comerciales: $500 millones evento /vigencia
- Cines, gimnasios, juegos infantiles y restaurantes: $1.000 millones evento / vigencia

Estructura:
Asegurado: Concesionario y El Concedente
Beneficiario: Terceros afectados y El Concedente

Vigencia: Igual a la duración del contrato.

Condiciones generales:
La póliza deberá contar con los siguientes amparos básicos y condiciones:
Amparos:
a) Predios, Labores y Operaciones al 100%.
b) Responsabilidad Civil Cruzada sublimite evento/vigencia (100%) del límite de indemnización
c) Responsabilidad Civil Patronal: sublimite (20%) evento/ (40%) vigencia del valor asegurado amparado por el básico.
Amparos adicionales:
-Bienes bajo cuidado, tenencia y control.
-Contratistas y/o subcontratistas evento/vigencia del (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
-Producto sublimite (10%) evento/ (20%) vigencia del valor asegurado amparo por el básico.
-Amparo de gastos médicos el cual no tendrá aplicación del deducible.

Por su parte, ALMACENES EXITO S.A. ha negociado una **Póliza de Arrendamiento Colectiva** con Aseguradoras., que atiende a las condiciones técnicas y económicas que son adecuadas para proteger los riesgos derivados del presente contrato, y que a su vez,permite cumplir con los niveles de servicio requeridos para la legalización del contrato y el ajuste de siniestros, por lo cual invita a **EL CONCESIONARIO** vincularse a dicha Póliza de Arrendamiento Colectiva, y en caso de estar de acuerdo, presentar los documentos que sean requeridos para su vinculación por parte de la aseguradora. Esta Póliza se renovará y/o reajustará así mismo según la ejecución del contrato.

Póliza / Amparo: Póliza de arrendamiento.

No aplica

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

Estructura:
Afianzado: Concesionario
Asegurado: Concedente
Beneficiario: Concedente

Vigencia
Igual a la duración del contrato. Para contratos superiores a un año, la póliza deberá tener vigencia anual.

Condiciones generales:
El plazo para el aviso de siniestro deberá ser de mínimo 60 días contados a partir del primer incumplimiento del Arrendatario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las pólizas anteriormente nombradas, que su constitución corresponde **El CONCESIONARIO**, podrán ser contratadas por su cuenta o a través del Programa De Gestión De Riesgos En La Contratación, programa mediante el cual, ALMACENES EXITO S.A. ha negociado con diferentes aseguradoras condiciones técnicas y económicas que son adecuadas para proteger los riesgos derivados del presente contrato, y que además permiten cumplir con los niveles de servicio requeridos para la legalización del contrato y el ajuste de siniestros.

En caso que **EL CONCESIONARIO** opte por acogerse voluntariamente a dicho programa, para efectos de la expedición de alguna de las pólizas señaladas en la presente cláusula, deberá contactarse con el corredor que intermedia dicho programa, quienes le informaran los requisitos para la expedición de la póliza, al correo y los siguientes datos de contacto:

Correo electrónico: polizasinmobiliaria@grupo-exito.com
WhatsApp: 3052226283 y 3052615334

PARÁGRAFO SEGUNDO: En atención a la obligación de **EL CONCESIONARIO** a presentar los documentos que sean requeridos para la constitución de las pólizas, éste se hará responsable civil y penalmente por la veracidad de los mismos, y se obligará a indemnizar al Concedente, por cualquier perjuicio que se pueda derivar por la presentación de los mismos, en especial por el incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de seguro, incluidas pero sin limitarse a las objeciones que la compañía de seguros pueda alegar por la reticencia o inexactitud en la declaración del estado real del riesgo, así como cualquier otra que le corresponda.

PARÁGRAFO TERCERO: La contratación de las pólizas a la que se refiere el presente clausulado no exonera a **EL CONCESIONARIO** de su obligación de indemnizar a **ÉXITO** por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato que no fuesen cubiertos por la póliza mencionada o en exceso de esta.

PARÁGRAFO CUARTO: EL CONCESIONARIO se compromete a pagar por su propia cuenta, el monto total de las primas que se cause con ocasión de la expedición de las pólizas, así como las que se causen posteriormente con motivo de modificaciones, renovaciones, prórrogas o cualquier otro anexo que se expida con fundamento en las pólizas. No obstante, respecto de la Póliza de Arrendamiento Colectiva, el pago de las primas será realizado por **EL CONCEDENTE**, quién se encuentra facultado para realizar el recobro a **EL CONCESIONARIO** quien a su vez está obligado a efectuar el correspondiente reembolso, previa presentación de la factura o cuenta de cobro.

DJIVB AGOSTO 2022

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento que **EL CONCESIONARIO** no desee o pueda incorporarse al programa y a las pólizas exigidas en la cláusula, salvo la Póliza de Arrendamiento Colectiva, **EL CONCESIONARIO** deberá junto con las pólizas presentar a **ÉXITO** el recibo oficial de pago de la prima y en el caso de existir modificaciones, deberá realizar la respectiva actualización o adición de cobertura.

Para cada periodo de renovación del contrato, **EL CONCESIONARIO** deberá entregar el recibo de caja por el pago de las pólizas y los reajustes necesarios a las mismas, a más tardar tres días (3) después del vencimiento del periodo de ejecución, sin que para ello se requiera solicitud alguna por parte de **ÉXITO.**

PARÁGRAFO SEXTO: En los casos en que **EL CONCESIONARIO** aporte sus pólizas corporativas generales, y que estas sean aceptadas por **ÉXITO**, deberá enviar al Concedente certificado de cada renovación. Cualquier modificación en estos seguros que afecte la cobertura, deberá ser informada y aceptada por **ÉXITO**, en caso de no aceptarse esta modificación **EL CONCESIONARIO** estará obligado a cumplirla bajo otras pólizas. Lo anterior no aplica para la Póliza de Arrendamiento Colectiva, que en todo caso deberá ser la suministrada por **ÉXITO.**

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL CONCESIONARIO expresamente declara que asume la responsabilidad total sobre los daños materiales que se ocasionen a la mercancía, bienes y activos de su propiedad en virtud del presente Contrato de Concesión por los diferentes riesgos a los que se encuentre expuesta los bienes de su propiedad; tales como terremoto, inundación, burácán, terrorismo, incendio, hurto, entre otros; los cuales deberán ser asumidos bien sea mediante la constitución de un seguro de Todo Riesgo Daño Material a su cargo, o bajo su propia responsabilidad y patrimonio. En este sentido, **EL CONCESIONARIO**, se compromete a mantener indemne a **ÉXITO** de cualquier tipo de reclamo, demanda, sanción, requerimiento y en general de cualquier acción legal a que éste pueda verse involucrado con motivo de daños materiales que se presenten en los bienes de propiedad de **EL CONCESIONARIO** bajo la ejecución del presente Contrato de Concesión. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones y adelantar todos los trámites y gestiones correspondientes.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL CONCESIONARIO expresamente declara que asume la responsabilidad total sobre los daños y pérdidas materiales, accidentales, súbitas e imprevistas que se ocasionen en la de ejecución del proyecto de adecuaciones, en virtud del presente Contrato de Concesión, por los diferentes riesgos a los que se encuentre expuesta la actividad, tales como terremoto, inundación, terrorismo, incendio, corto circuito, hurto, entre otros; los cuales deberán ser asumidos bien sea mediante la constitución de un seguro de Todo Riesgo Construcción a su cargo, o bajo su propia responsabilidad y patrimonio. En este sentido, **EL CONCESIONARIO** se compromete a mantener indemne a **ÉXITO** de cualquier tipo de reclamo, demanda, sanción, requerimiento y en general de cualquier acción legal a que éste pueda verse involucrado con motivo de la ejecución del proyecto de adecuaciones, así como por el cumplimiento de las normas urbanísticas, de carácter distrital, municipal, departamental o nacional, o de cualquier tipo, que rijan para la ejecución de las adecuaciones. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones y adelantar todos los trámites y gestiones ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, para soportar técnica, jurídica, y económicamente la correspondiente respuesta a la negociación, solicitud, contestación de demanda, arreglo directo, conciliación o proceso que se surta, si fuere el caso.

Cualquier costo en que incurra **ÉXITO** para la defensa de sus intereses o suma que deba cancelar como consecuencia de las situaciones planteadas en este Parágrafo, deberá ser reintegrado a **ÉXITO**, según corresponda, en su totalidad debidamente actualizado.

PARÁGRAFO NOVENO: Las pólizas bajo las características indicadas en la tabla superior, que su constitución corresponde a **EL CONCESIONARIO**, deberán ser presentada por este a **ÉXITO** con una antelación no inferior a 5 días hábiles a la fecha la cual se hace exigible la vigencia de cada una, garantizando anualmente la renovación de dichas pólizas. Así mismo, deberá garantizar la vinculación a la Póliza de Arrendamiento Colectiva. En caso de incumplimiento de esta disposición, **ÉXITO** se reserva la facultad de impedir el inicio de obra o montaje o la apertura del local e inicio de operaciones, según corresponda, lo cual es aceptado por **EL CONCESIONARIO**

PARÁGRAFO DÉCIMO: El incumplimiento en la expedición de las pólizas enunciadas en esta cláusula, o de la vinculación a la Póliza de Arrendamiento Colectiva, faculiará a **ÉXITO**, para dar por terminado el Contrato de manera inmediata, con las consiguientes indemnizaciones a que haya lugar, sin perjuicio del derecho que le asiste a **ÉXITO** de hacer efectiva la penalidad y exigir el cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: El canal de comunicación con **ÉXITO** para todo lo relacionado con lo dispuesto en la presente clausula, incluyendo, pero sin limitarse al envío de documentación, será la dirección de correo electrónico: polizasinmobiliaria@Grupo-exito.com.

OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONCESIONARIO: Además de las obligaciones establecidas en las demás cláusulas del presente Contrato, **EL CONCESIONARIO** se obliga a:

8.1 Operar con diligencia y organización la comercialización de su Producto y/o Servicio, teniendo siempre control y responsabilidad sobre la calidad, legalidad y seguridad de sus operaciones, absteniéndose de ofrecer un Producto y/o Servicio distinto al que se autoriza distribuir en el presente Contrato. Todos los bienes (mercancías, dinero, equipos, mobiliario, etc.) que **EL CONCESIONARIO** requiera para la promoción de su Producto y/o Servicio, se mantendrán bajo su exclusiva guarda y custodia, para lo cual tomará todas las medidas preventivas para evitar su pérdida o deterioro. En especial, **EL CONCESIONARIO** se compromete a no expender, consumir o permitir el consumo bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de sustancia psicoactiva en el Espacio, ni en ninguna otra zona de los Almacenes.

8.2 Permitir el ingreso e inspección por parte del personal de **ÉXITO** con la finalidad de verificar el estado del Espacio o las existencias, recibos, salidas, depósitos, exhibiciones, calidad, presentación y expendio del Producto y/o Servicio, así como de los bienes destinados para la comercialización de los mismos.

8.3 De manera optativa para **EL CONCESIONARIO**, vincularse a los eventos promocionales programados por **ÉXITO** en el Establecimiento, otorgando precios especiales y realizando las demás actividades propias de dichos eventos.

8.4 Cumplir a cabalidad las normas tributarias que le sean exigibles, así como la normatividad Ambiental vigente en relación con el ejercicio de su actividad.

8.5 Abstenerse de usar o explotar económicamente las marcas, lemas, enseñas, nombres comerciales y demás signos distintivos relacionados de **ÉXITO** (salvo autorización escrita), así como de colocar o emitir algún tipo de información que no sea estrictamente vinculada al objeto de este Contrato. En todo caso, **ÉXITO** podrá solicitar el cambio de ubicación o retiro de avisos y objetos publicitarios.

8.6 Garantizar que los recursos utilizados en la ejecución del Contrato como sus ingresos, provienen

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

de actividades lícitas que ni **EL CONCESIONARIO** ni sus contratistas, se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurren en ninguna actividad que pueda catalogarse como lavado de activos, por lo que **EL CONCESIONARIO** se obliga a responder frente a **ÉXITO** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de una falta a lo aquí establecido. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del Contrato la inclusión de **EL CONCESIONARIO**, sus socios, sus administradores, o sus contratistas en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos.

8.7 Sin perjuicio de lo anterior, y con el exclusivo propósito de que la actividad desplegada por **EL CONCESIONARIO** se realice en armonía con las operaciones del Almacén, **EL CONCESIONARIO** tendrá que: (i) Acatar las normas aplicables al ejercicio de su actividad (incluyendo pero sin limitarse a las normas sanitarias y de Buenas Prácticas de Manufactura, de propiedad intelectual, publicidad, protección al consumidor, competencia y tributarias), así como las políticas establecidas por **ÉXITO** (incluyendo pero sin limitarse al Manual de Operación de Concesionarios, el Convenio Ambiental y los horarios de atención al público); (ii) Identificar a su personal con una escarapela, un carné de autorización de manipulación de alimentos, en caso de dedicarse a la producción y/o comercialización de los mismos, y un uniforme distintivo, los cuales deberán portar en todo momento, y (iii) Retirar de manera inmediata del Almacén cualquiera de las personas designadas por **EL CONCESIONARIO** para permanecer en el mismo, cuando así lo solicite **ÉXITO**, lo cual podrá hacer con anterioridad al inicio de actividades o incluso cuando ya se encuentre en el mencionado Almacén.

8.8 El Concesionario se obliga a cumplir con toda la normatividad vigente aplicable al ejercicio su actividad, incluyendo pero sin limitarse a la de tipo ambiental.

NOVENA: CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO. Sin perjuicio de la posibilidad de dar por terminado el Contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL CONCESIONARIO** faculta a **ÉXITO** para adoptar una se las siguientes medidas:

9.1. Suspender la ejecución del Contrato mediante el cierre provisional y preventivo del Espacio. Para esto **ÉXITO** deberá notificar con veinticuatro (24) horas de anticipación el cierre del Espacio mediante comunicación escrita, la cual podrá ser entregada directamente en el Espacio que se pretende cerrar con copia a la dirección de notificaciones, identificando cuál es la obligación incumplida y la acción que **EL CONCESIONARIO** debe tomar para su cumplimiento. Si dentro de dicho termino, no subsana el incumplimiento, **ÉXITO** procederá con el cierre provisional y preventivo del Espacio, ante lo cual **EL CONCESIONARIO** instruirá a su personal el cual no podrá obstaculizar la suspensión y cierre del Espacio hasta tanto se verifique o se otorgue garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de **EL CONCESIONARIO**, según el caso. La reincidencia de **EL CONCESIONARIO** en el incumplimiento de sus obligaciones facultará a **ÉXITO** a dar por terminado el presente Contrato unilateralmente.

9.2. Cuando no se subsane el incumplimiento durante las veinticuatro (24) horas siguientes a la notificación mediante comunicación escrita, y se pueda probar la culpa, **ÉXITO** podrá emitir una factura por una suma equivalente a tres (3) veces el valor de la contraprestación mensual vigente durante el periodo del incumplimiento (en caso de contraprestación variable

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

será el valor del MMG) vigente durante el periodo del incumplimiento; dicha factura será enviada a **EL CONCESIONARIO** a título de penalidad por incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

DÉCIMA: RIESGOS DEL CONCESIONARIO: La administración y venta de las mercancías y servicios las adelantará y llevará a término enteramente **EL CONCESIONARIO** bajo su riesgo y responsabilidad. **ÉXITO** no tendrá responsabilidad alguna por las mercancías de **EL CONCESIONARIO**; por consiguiente **ÉXITO** no responderá por pérdidas parciales o totales de mercancías y/o bienes muebles originadas por incendio, inundación, asonada, motín, hurto, abuso de confianza, deterioro, sustracción o cualquier otro acto y en general por fuerza mayor o caso fortuito. **EL CONCESIONARIO** renunciá al derecho de ser indemnizado y por consiguiente a toda acción legal para responsabilizar a **ÉXITO.**

DÉCIMA PRIMERA: Si por culpa probada de **ÉXITO** o de sus dependientes, por fuerza mayor, caso fortuito, o por el hecho de un tercero, los almacenes donde se ubica **EL CONCESIONARIO** fueren cerrados al público, el presente contrato se suspenderá indefinidamente hasta el día en que se reanuden las actividades comerciales, sin que por este hecho haya lugar a exigir indemnización alguna a **ÉXITO.**

DÉCIMA SEGUNDA: DURACIÓN Y TERMINACIÓN. La duración del Contrato se establece en el Anexo N° 1 numeral 2.5 para cada Almacén (el "Duración Periodo Inicial").

12.1. Si al vencimiento del término de duración del Contrato, El Concesionario tuviere derecho a la renovación del mismo y estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: el Concedente comunicará por escrito al Concesionario, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento del Contrato, las nuevas condiciones de plazo, precio y demás, en las cuales estaría dispuesta a mantener la relación contractual. Por su parte, El Concesionario deberá manifestar por escrito dirigido al Concedente su aceptación o contraoferta en un plazo máximo de quince (15) días. El silencio del Concesionario será indicativo de aceptación de la propuesta recibida. Las discrepancias entre las Partes serán dirimidas por el procedimiento verbal sumario.

Si El Concesionario responde con una contraoferta y ésta es (i) por un valor inferior a las condiciones vigentes del presente Contrato o; (ii) por un valor del MMG o menor al correspondiente al MMG indexado por el IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores, será considerada como nula y por consiguiente el presente Contrato no será renovado.

12.2. Cualquiera de las Partes podrá desistir del procedimiento de renovación indicado en el numeral anterior con la simple notificación a la otra Parte durante cualquiera de los plazos allí indicados, caso en el cual, la terminación se hará efectiva al vencimiento contractual del Contrato sin que se cause ningún cargo o sanción a alguna de las Partes.

12.3. En caso que el Concedente no comunique en tiempo adecuado las condiciones en las cuales estaría dispuesto a renovar el Contrato, y que El Concesionario no comunique en tiempo adecuado su intención de no renovar el Contrato, éste se entenderá prorrogado sucesiva y automáticamente por un término de doce (12) meses, con un incremento del MMG en un porcentaje correspondiente al IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de la prorroga del contrato. En caso de haberse pactado una contraprestación variable, correspondiente a un porcentaje sobre las ventas, las Partes acuerdan que dicho porcentaje no sufrirá ninguna variación.

12.4. Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán dar por terminado el presente Contrato para

APROBADO Dirección Jurídica Éxito

uno, varios o todos los almacenes, bien sea por mutuo acuerdo, por incumplimiento de las obligaciones contractuales o de la siguiente forma:

(i) Durante el Periodo Inicial, **EL CONCESIONARIO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, y pagando la totalidad de las contraprestaciones que hagan falta para la finalización del Periodo Inicial, de acuerdo con el Mínimo Mensual Garantizado vigente al momento de la terminación. En el evento de que se trate de una contraprestación que sólo sea con porcentaje de ventas, el valor a pagar se obtendrá calculando el promedio del tiempo que ha transcurrido de ejecución del Contrato y de los valores que se han pagado como contraprestación durante el mismo.

(ii) Durante las prórrogas, **EL CONCESIONARIO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, sin que esto le genere obligación de pagar ningún tipo de indemnizaciones.

(iii) Durante el Periodo Inicial o sus prórrogas, **EXITO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, sin que esto le genere obligación de pagar ningún tipo de indemnizaciones.

(iv) Durante el Periodo Inicial o cualquiera de sus prórrogas, **ÉXITO** podrá darlo por terminado unilateralmente y en cualquier momento bastando un preaviso con antelación de 10 días calendario, cuando dicha decisión tenga como causa el cierre total o parcial del respectivo Establecimiento de Comercio, por motivo de reforma, reparación o remodelación, o por cualquier otra causal del respectivo cierre, sin que lo anterior implique el pago de penalidad o indemnización alguna por parte de ÉXITO a favor del Concesionario.

PARÁGRAFO: A la terminación del presente Contrato por cualquier causa, ni **ÉXITO** ni **EL CONCESIONARIO** podrán exigir ningún tipo de indemnización o reconocimiento alguno argumentando good will o prima comercial.

DÉCIMA TERCERA: RESTITUCIÓN DEL ESPACIO. Luego de la terminación de este Contrato por cualquier causa, y teniendo en cuenta que el respectivo Espacio se ha entregado como un elemento accesorio del objeto principal de la concesión, **EL CONCESIONARIO** deberá hacer entrega del mismo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes en la medida en que no le ampara ningún título para retenerlo. En el evento en que **EL CONCESIONARIO** no efectúe la entrega del Espacio en dicho término, o cuando el Espacio permanezca cerrado o deshabitado por el término de tres (3) días calendario sin autorización expresa de **ÉXITO** (lo cual se entenderá como abandono), **ÉXITO** podrá ingresar al Espacio con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos y sin necesidad de autorización judicial o administrativa. Para lo anterior, **EL CONCESIONARIO** conoce y acepta el siguiente procedimiento: a) **ÉXITO** realizará un inventario de los bienes, dejando constancia del mismo en un acta firmada por un funcionario del respectivo Establecimiento o Almacén y dos testigos; b) **ÉXITO** procederá a depositar los bienes en el lugar que considere conveniente y a disposición de **EL CONCESIONARIO**, configurándose un depósito necesario, en el cual quedan a cargo de **EL CONCESIONARIO** los gastos de traslado, custodia y mantenimiento de los mismos, así como cualquier otro gasto generado por este motivo; c) En consecuencia, **ÉXITO** se exonera de responsabilidad sobre dichos bienes, y los riesgos sobre los mismos se trasladarán a **EL CONCESIONARIO**, quien se considera para todos los efectos en mora de recibir, renunciando de antemano a los requerimientos judiciales o administrativos; d) **EL CONCESIONARIO** otorga a **ÉXITO** el derecho de retención sobre la totalidad de las mercancías y demás bienes de propiedad de

grupo éxito
APROBADO
Dirección Jurídica
Grupo Éxito

EL CONCESIONARIO, como garantía de pago de cualquier deuda pendiente a favor de **ÉXITO**; e) **EL CONCESIONARIO** otorga desde ya de manera expresa e irrevocable poder especial, amplio y suficiente a **ÉXITO** para que en su nombre venda la totalidad de las mercancías y demás bienes de propiedad de **EL CONCESIONARIO,** a partir de los sesenta (60) días siguientes a la retención durante los cuales **EL CONCESIONARIO** no se haya puesto a paz y salvo por todo concepto. Con el producto de la venta **ÉXITO** podrá compensar el valor de las acreencias del **EL CONCESIONARIO** y deberá consignar en la cuenta que éste indique el saldo restante si lo hubiere.

DÉCIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO Y REPORTE DE INFORMACIÓN PERSONAL. **EL CONCESIONARIO** autoriza expresamente a **ÉXITO** para que consulte la información relacionada con su comportamiento crediticio, situación patrimonial actual y de solvencia en bases de datos administradas por terceros, e igualmente para que recopile, almacene, use, circule, suprima y en general realice cualquier operación o conjunto de operaciones sobre la información y datos personales relacionada con él, que haya sido recogida en bases de datos o archivos respecto de las cuales **ÉXITO** sea responsable de su administración y que se requiera para el desarrollo del contrato que se desarrolla entre ambas partes. Este tratamiento podrá efectuarse a través de centrales de riesgo y/o crediticias, agencias comerciales, almacenes y en cualquiera otra entidad que dé cuenta de su situación de crédito, bien sea que administre **ÉXITO** directamente o se le encargue a un tercero. De igual manera, **EL CONCESIONARIO** acepta y declara conocer que los datos podrán ser consultados en bases de datos con vocación pública para la detección de riesgos.

Así mismo, en caso que **EL CONCESIONARIO** incurra en mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente Contrato, autoriza expresamente a **ÉXITO** para que, previo al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, sea reportado como deudor moroso ante los diferentes establecimientos financieros o sistemas de información crediticia legalmente establecidos en el país. Sin perjuicio de las anteriores declaraciones, las Partes se obligan a dar estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en materia de protección de Datos Personales. Para el ejercicio del Habeas Data, el titular del dato personal o quien demuestre un legítimo interés conforme lo señalado en la normatividad vigente, podrá hacerlo a través del siguiente correo electrónico: datospersonales@almacenesexito.com, enlace web: www.almacenesexito.com/privacidad o dirigiendo una comunicación a HABEAS DATA ALMACENES ÉXITO S.A. a la siguiente dirección física; Carrera 48 # 32B Sur 139 en la ciudad de Envigado.

DÉCIMA QUINTA. COMPENSACIÓN. De conformidad con los artículos 1.714 y 1.715 del Código Civil, **ÉXITO** podrá compensar a su favor cualquiera de las obligaciones líquidas y exigibles a cargo de **EL CONCESIONARIO** hasta la concurrencia de los valores que se adeuden a éste y que tengan origen en este Contrato o en las demás obligaciones que puedan surgir entre las partes por otros acuerdos o Contratos para lo cual **EL CONCESIONARIO** renuncia expresamente a todo requerimiento para efectos de constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO. El presente Contrato se celebra en consideración a las características particulares de **EL CONCESIONARIO** y la actividad que desarrolla. En consecuencia, no podrá ceder total o parcialmente este Contrato o los derechos u obligaciones derivados del mismo, delegar su ejecución, arrendar o entregar a cualquier título el Espacio, ni expender sus mercancías por el sistema de administración delegada. Por su parte, **ÉXITO** podrá ceder el presente Contrato a cualquier sociedad matriz, subordinada, asociada o vinculada sin requerir autorización de **EL CONCESIONARIO**.

Las Partes excluyen el presente Contrato del establecimiento de comercio de **El**

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

CONCESIONARIO, y en caso de venta o transferencia a cualquier título de este último, **ÉXITO** podrá evaluar la posibilidad de aceptar la cesión del Contrato a favor del nuevo adquirente, o de dar por terminado unilateral y anticipadamente el presente Contrato, sin que lo anterior implique el pago de penalidad o indemnización alguna a favor de **EL CONCESIONARIO**. La presente estipulación hace las veces de la oposición de que trata el numeral tercero del artículo 528 del Código de Comercio.

DÉCIMA SÉPTIMA: CONFIDENCIALIDAD. LAS PARTES conocen y aceptan que tendrá cada una de ellas, un deber de confidencialidad respecto a la información que conozcan antes y durante la vigencia del presente Contrato. En virtud de lo anterior y para todos los efectos, se entiende por información confidencial, la información que no se conoce públicamente relativa a los negocios, la investigación y desarrollos de la parte divulgadora, incluyendo pero no limitado a, los productos, servicios, estructura de costos y precios, métodos contables o de negocios, análisis, planos, reportes, software de computación (incluso sistemas operacionales, aplicaciones y listados de programas), base de datos, datos, documentación, configuraciones, algoritmos, cuadros de flujo, manuales, secretos comerciales e industriales, tecnología, "know-how", fórmulas, inventos, diseños, desarrollos, dispositivos, métodos y procesos pasados, presentes y futuros (sean o no patentados o tengan o no derechos intelectuales y sean o no reducidos a la práctica o fijados en un medio tangible), listas de clientes y cualquier información de los mismos, otra información de clientes incluyendo condiciones y términos de Contratos con terceros y clientes, identidades e información respecto a listas de proveedores y cualquier información de los mismos, junto con información obtenida, conocida o revelada durante inspecciones u observación de muestras, equipos o instalaciones y toda la información relativa y similar en cualquier forma o medio; conceptos de asesores y opiniones de cualquier naturaleza, incluidos conceptos y opiniones legales, en general, cualquier otra información conocida en desarrollo de la presente relación y/o con ocasión de la misma, bien sea que la información confidencial haya sido revelada en forma verbal, escrita o impresa en cualquier medio escrito, mecánico, electrónico, magnético o cualquier otro, que cada parte posea con anterioridad o en desarrollo del presente Contrato. La naturaleza, el alcance, el tipo y la cantidad de la información confidencial que puede revelarse o suministrarse serán determinados según la exclusiva discreción de la parte divulgadora. Así mismo y respecto a la información personal revelada, el destinatario de la información se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en materia de protección de datos personales. Esta obligación de confidencialidad estará vigente durante la vigencia del Contrato y durante cinco años después de su terminación.

Esta obligación no se aplica en caso de obligación legal (orden de una autoridad administrativa o judicial, comunicación a un auditor, o a la junta de **ÉXITO**), caso en el cual la Parte que deba revelar la información deberá informar inmediatamente tenga conocimiento del requerimiento a la otra Parte respecto a la existencia, términos y circunstancias relacionadas con dicho requerimiento, y de todos modos, antes de su divulgación, de tal forma que ésta tenga la oportunidad de defenderla, limitarla o protegerla, quedando en todo caso obligado a alegar oportuna y debidamente el secreto profesional o mercantil para prevenir su divulgación. Tampoco será considerada una violación de la obligación de confidencialidad la difusión que haga **ÉXITO** de información correspondiente a **EL CONCESIONARIO** de manera consolidada incluyendo información general del Almacén o Establecimiento, de tal forma que no se identifique individualmente la información de **EL CONCESIONARIO**. No obstante lo establecido en la presente cláusula, **ÉXITO** podrá relevar información confidencial a algún tercero, siempre que firme con éste un acuerdo de confidencialidad en virtud del cual dicho tercero no pueda revelar bajo ninguna circunstancia la información suministrada. De igual modo, el tercero receptor de la información se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en materia de protección de datos personales.

APROBADO

DÉCIMA OCTAVA: ORIGEN DE INGRESOS. EL CONCESIONARIO declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas y a favor de **ÉXITO**, como sus ingresos, productos bienes y servicios, provienen de actividades lícitas, y no se encuentran en curso de un proceso de extinción de dominio o en riesgo de estarlo; que los recursos obtenidos con el presente contrato no serán utilizados para la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; que no se encuentra en listas para el control de lavado de activos, la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad o entidad nacional o extranjera, tales como las listas de OFAC y ONU, y que, en consecuencia, se obliga a responder frente a **ÉXITO** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia del incumplimiento de esta declaración. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato cuando cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; los administradores, empleados y subcontratistas de **EL CONCESIONARIO**: i) sean vinculados en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades; ii) se encuentren incluidos en listas públicas para el control de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad o entidad nacional o extranjera; iii) sean vinculados en requerimientos de entidades de control, o noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Como consecuencia de lo anterior el Concesionario responderá ante **ÉXITO** o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados, sin perjuicio de la facultad que tiene **ÉXITO** de solicitar la indemnización de perjuicios y exigir el cumplimiento de la obligación principal. Almacenes Éxito S.A. declara igualmente que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

PARÁGRAFO: ÉXITO se reserva el derecho de solicitar a **EL CONCESIONARIO** en cualquier momento, información sobre sus filiales, subsidiarias, accionistas, vinculados, socios, controlantes, y demás asociados que tengan funciones de dirección y administración. La negativa de suministrar esta información por parte de **EL CONCESIONARIO**, será causal de terminación unilateral del vínculo existente por parte de **ÉXITO**, sin que ello implique la realización de ningún reconocimiento económico a favor de **EL CONCESIONARIO.**

DÉCIMA NOVENA. PREVENCIÓN DEL CONTRABANDO. En la ejecución del presente contrato, se prohíbe cualquier tipo de circulación de mercancía importada por lugares no habilitados, ocultando, disimulando o sustrayéndola de la intervención y control aduanero. En este sentido, **EL CONCESIONARIO** se compromete a comercializar y/o proveer bienes, productos y servicios obtenidos e ingresados al país con el cumplimiento de la regulación aplicable. Como consecuencia de lo anterior, **EL CONCESIONARIO** responderá ante Almacenes Éxito S.A. o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados por el incumplimiento de lo dispuesto en la presente cláusula. Almacenes Éxito S.A. podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral por el incumplimiento de esta cláusula.

VIGÉSIMA. TRANSPARENCIA: EL CONCESIONARIO comprende y acepta que Almacenes Éxito S.A. está comprometida en la lucha contra la corrupción y el soborno, y por lo tanto cuenta con políticas y procedimientos encaminados a la prevención y control de dichas prácticas, así como de toda conducta fraudulenta, las cuales declara conocer y cumplir. Por lo tanto, se compromete a no llevar a cabo ninguna práctica fraudulenta en nombre propio o de Almacenes Éxito S.A.



Igualmente se compromete a abstenerse de dar, ofrecer o prometer, en nombre propio o de Almacenes Éxito S.A., dádivas, sumas de dinero, utilidad o cualquier otro objeto o beneficio de valor pecuniario, a servidores públicos nacionales o extranjeros, con el fin de que realicen, omitan o retarden cualquier acto relacionado con el ejercicio de sus funciones, en relación a un negocio o transacción local o internacional con el fin de obtener un beneficio propio o para Almacenes Éxito S.A. En ese sentido, responderá por todo perjuicio que se cause con la realización de dichas conductas a Almacenes Éxito S.A.

Las Partes velarán porque sus socios o accionistas, administradores, representantes, empleados, contratistas o intermediarios no antepongan intereses personales en el desarrollo de la relación comercial. En ese sentido, deberán abstenerse de realizar cualquier conducta que atente contra la transparencia. Asimismo, Las Partes se abstendrán de ofrecer incentivos, atenciones, cortesías u obsequios a empleados y/o funcionarios de la otra Parte que puedan potencialmente comprometer su independencia en la toma de decisiones. Es obligación de cada una de las Partes poner en conocimiento del otro cualquier indicio o evidencia que vincule o pueda vincular a sus socios o accionistas, administradores, representantes, empleados, contratistas o intermediarios en estas u otras conductas que afecten los intereses de la otra parte. Las denuncias frente a este tipo de conductas podrán serán comunicadas a Grupo Éxito a través de la línea 018000 – 522526, del correo electrónico etica@grupo-exito.com o del formulario ético dispuesto en la página Web de Almacenes Éxito S.A. La omisión de estos deberes constituye un incumplimiento grave del presente Acuerdo que facultará a la Parte afectada para darlo por terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA. PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN PERSONAL: EL CONCESIONARIO asume la obligación constitucional, legal y jurisprudencial de proteger los datos personales a los que acceda y trate con ocasión de este contrato. Por tanto, deberá adoptar las medidas que le permitan dar cumplimiento a lo dispuesto por las Leyes 1581 de 2012 y 1266 de 2008, ésta última en lo que le sea aplicable. Consecuencia de esta obligación legal, entre otras, deberá adoptar las medidas de seguridad de tipo lógico, administrativo y, físico, acorde a la criticidad de la información personal a la que accede, para garantizar que este tipo de información no será usada, comercializada, cedida, transferida y/o no será sometida a cualquier otro tratamiento contrario a la finalidad comprendida en lo dispuesto en el objeto del presente contrato.

Así mismo deberá adoptar las políticas y/o normas que consignen las directrices a sus empleados sobre el uso de la información personal que tratará por cuenta de Almacenes Éxito S.A. y el procedimiento de Habeas Data requerido para que los titulares de los datos puedan ejercer sus derechos. En esta materia capacitará a sus empleados y colaboradores.

EL CONCESIONARIO indemnizará los perjuicios que llegue a causar a Almacenes Éxito S.A. como resultado del incumplimiento de las leyes 1581 de 2012 y 1266 de 2008, aplicables al tratamiento de la información personal, así como por las sanciones que llegaren a imponerse por violación de las mismas. Almacenes Éxito S.A. informa a **EL CONCESIONARIO** que en Colombia configura delito el tratamiento no autorizado de datos personales, según lo dispuesto en el artículo 269 F de la ley 1273 de 2009.

EL CONCESIONARIO reconoce el derecho que tiene Almacenes Éxito S.A. de auditar el cumplimiento de esta obligación de protección de datos personales; en este sentido, autoriza el ingreso y/o acceso de los funcionarios y/o terceros designados para este fin a sus instalaciones e infraestructura, así como el acceso a la información requerida para verificar la adecuada protección de los datos personales custodiados con ocasión de este contrato.

DJIVB AGOSTO 2022



Es obligación de **EL CONCESIONARIO** informar a Almacenes Éxito S.A. cualquier sospecha de perdida, fuga o ataque contra la información personal a la que ha accedido y/o trata con ocasión de este contrato, aviso que deberá dar una vez tenga conocimiento de tales eventualidades. La pérdida, fuga o ataque contra la información personal implica, así mismo la obligación de **EL CONCESIONARIO** de gestionar el incidente de seguridad conforme las buenas practicas alrededor de la gestión de este tipo de situaciones y prestar toda la colaboración en la investigación correspondiente.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta cláusula se considera como un incumplimiento grave por los riesgos legales y empresariales que conlleva el indebido tratamiento de datos personales, y en consecuencia será considerada justa causa para la terminación del contrato, y dará lugar al cobro de la penalidad, en caso de que ésta haya sido pactada, sin necesidad de ningún requerimiento, a los cuales se renuncia desde ahora

VIGÉSIMA SEGUNDA. PROPIEDAD INTELECTUAL: EL CONCESIONARIO reconocera y respetará en todo momento los derechos de Propiedad Industrial que tiene **EL CONCEDENTE** en relación con las marcas comerciales asociadas al Centro Comercial, y que, en todo caso, son de titularidad de **EL CONCEDENTE** y sus representantes. En consecuencia, **EL CONCESIONARIO** expresamente manifiesta que: (i) no promoverá o intentará, directamente o por intermedio de terceros, el registro de las marcas bajo expresiones iguales o similares ya sea para identificar productos o servicios idénticos, o cualesquiera otros productos o servicios relacionados, (ii) no usará las marcas en ninguna forma que cause confusión, constituya competencia desleal o sea de cualquier manera ilegal, o que, en opinión de **EL CONCEDENTE**, desmejore el buen nombre de las marcas y (iii) se abstendrá de usar o explotar económicamente las marcas, lemas, enseñas, nombres comerciales y demás signos distintivos relacionados de titularidad de **EL CONCEDENTE** y sus representantes (salvo autorización escrita), así como de colocar o emitir algún tipo de información que no sea estrictamente vinculada al objeto de este Contrato.

En todo caso, **EL CONCEDENTE** podrá solicitar el cambio de ubicación o retiro de avisos y objetos publicitarios, siendo **EL CONCESIONARIO** el único y directo responsable ante las autoridades competentes por la colocación de los mismos y el cumplimiento de la normativa aplicable sobre la materia.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL CONCESIONARIO en su calidad de propietario exclusivo o licenciante autorizado de las Marcas a través de las cuales se identifica el Establecimiento de Comercio que funciona en el Espacio objeto del presente Contrato, y sobre las cuales declara que se encuentran debidamente registradas ante la autoridad competente, otorga a favor de **EL CONCEDENTE** una licencia de uso sobre las Marcas, para que las mismas sean impresas y/o incorporadas en campañas de publicidad al interior del Centro Comercial, las instalaciones de su casa matriz, sus filiales y subsidiarias.

EL CONCESIONARIO se obliga a mantener vigente la licencia sobre las Marcas por todo el término de duración del Contrato.

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

En caso de que **EL CONCESIONARO** sea licenciataria de las marcas, **EL CONCESIONARIO** declara y garantiza que cuenta con las facultades requeridas para otorgar sublicencias y demás derechos sobre las Marcas que se (sub)licencian en este Contrato; que tiene plena capacidad para suscribir este Contrato y que el otorgamiento de la (sub)licencia objeto de esta cláusula no infringe ningún derecho de propiedad intelectual de terceros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL CONCESIONARIO, mantendrá indemne a **EL CONCEDENTE** de cualquier requerimiento, reclamo, demanda, sanción, procedimiento judicial, administrativo o disciplinario, y general de cualquier acción legal que ésta pueda verse involucrada por violación de derechos de Propiedad Intelectual y/o derechos de autor, que deriven del uso de las Marcas por parte de **EL CONCEDENTE** en su calidad de licenciada o sub licenciada. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones , adelantar todos los trámites y gestiones, asumir toda responsabilidad, y defender a **EL CONCEDENTE** ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, y pagará los dineros que se viera en la obligación **EL CONCEDENTE** de cancelar, así como cualquiera y todas las pérdidas, responsabilidades, indemnizaciones, daños, gastos y costos (incluyendo honorarios de abogados), intereses, penalidades, e impuestos en los que incurra o deba incurrir **EL CONCEDENTE.** Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de **EL CONCEDENTE** de dar por terminado el Contrato de manera inmediata ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en la presente cláusula.

VIGÉSIMA TERCERA. AUDITORÍA: Las Partes acuerdan, que durante la ejecución del presente Contrato, Almacenes Éxito S.A podrá llevar a cabo, previa comunicación escrita a **EL CONCESIONARIO**, evaluaciones y revisiones a los procesos, actividades y obligaciones que hacen parte del alcance del mismo (en adelante "Auditoria") y en particular a las obligaciones en materia de cumplimiento tales como asuntos de transparencia, protección de datos y prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo.

Para efectos de llevar a cabo la Auditoria, Almacenes Éxito S.A., informará con una antelación mínima de diez (10) días hábiles anteriores a la fecha en la cual desea llevarla a cabo, el lugar y el personal designado para el efecto. De igual manera, Almacenes Éxito solicitará en tal comunicación la información que requerirá para efectuar la visita.

De acuerdo con lo anterior, **EL CONCESIONARIO** se compromete a:
Poner a disposición del personal encargado de realizar la Auditoria toda la información, documentación, procesos y registros que éste solicite en la ejecución de su labor y, en los medios de almacenamiento que requiera para el cumplimiento de los objetivos definidos en la evaluación.
Brindar atención por parte del personal requerido y la cooperación necesaria para facilitar las visitas a las instalaciones de **EL CONCESIONARIO** y/o la comprensión de la información dispuesta, para la consecución de los objetivos de la Auditoria.

Una vez ejecutada la Auditoria, Almacenes Éxito S.A informará el resultado de la misma, los hallazgos y recomendaciones a **EL CONCESIONARIO.** De acuerdo con lo anterior, las Partes definirán de común acuerdo las acciones y planes a implementar con el fin de dar cumplimiento a lo pactado en el contrato. **EL CONCESIONARIO** deberá ejecutar el 100% de las recomendaciones emitidas por Almacenes Éxito S.A como resultado de las evaluaciones realizadas en el plazo establecido para cada caso. Asimismo, si como resultado de la Auditoria, Almacenes Éxito S.A detectara: i) irregularidades o advirtiera riesgos que pudieren poner en peligro su buen nombre o la ejecución del presente Contrato, ii) o si **EL CONCESIONARIO** no cumple con lo establecido como

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

acciones o planes frente a los hallazgos de la Auditoria, Almacenes Éxito S.A podrá invocar los resultados de la Auditoria como justa causa para la terminación de la relación contractual, sin que ello genere indemnización o multa alguna a favor de **EL CONCESIONARIO.**

VIGÉSIMA CUARTA. CARTA ÉTICA. EL CONCESIONARIO se obliga a dar cabal cumplimiento a los principios y compromisos consagrados en la "Carta Ética del Proveedor" cuyo contenido puede ser consultado en el sitio web de Almacenes Éxito S.A.

VIGÉSIMA QUINTA. CONFLICTOS DE INTERÉS. Las Partes acuerdan no permitir a sus representantes, empleados o contratistas el ofrecimiento de incentivos, atenciones, cortesías u obsequios a empleados y/o funcionarios de la otra Parte, a fin de obtener con ello beneficios para ella misma y/o sus socios, representantes o contratistas, y aceptan que toda falta propia o de sus funcionarios en torno a la transparencia con motivo de la negociación, celebración o ejecución de este Contrato constituye un incumplimiento grave del mismo. Igualmente las Partes se obligan a velar porque sus empleados, representantes y/o contratistas no antepongan sus intereses personales a los suyos ni a los de la otra Parte. Por lo anterior, es obligación de cada una de las Partes poner en conocimiento de la otra, cualquier indicio o evidencia que vincule o pueda vincular a sus empleados o contratistas en las conductas aquí descritas. Las denuncias frente a este tipo de conductas podrán serán comunicadas al Concedente a través de la línea 018000 – 522526 o del correo electrónico etica@grupo-exito.com.

VIGÉSIMA SEXTA. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Cualquier diferencia, controversia o reclamación que surja entre las Partes por razón o con ocasión de la existencia, interpretación, negociación, celebración, ejecución, terminación o liquidación de este Contrato, se someterá y resolverá por la justicia ordinaria colombiana.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos del presente Contrato y para que cualquier aviso o notificación entre las Partes tenga validez, deberá enviarse a las direcciones que se indican a continuación, a menos que cualquiera de ellas suministre por escrito una nueva dirección con una antelación no inferior a diez (10) días comunes a la fecha del cambio de dirección. En el evento en que la comunicación sea remitida por escrito, la notificación se entenderá efectuada en el momento en que la comunicación sea recibida en la dirección indicada por la otra Parte y se tenga prueba de su recibido. Tratándose de correo electrónico, la notificación se entenderá hecha al día siguiente del envío del mensaje, siempre y cuando el remitente no haya recibido una notificación de no recepción a más tardar dentro de las dos (2) horas siguientes a su envío.

EL CONCESIONARIO
Atención: **JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ**
Dirección: Calle 13 #4-45
Correo Electrónico: areaarrendamientos@ganc.com.co

EL CONCEDENTE
Atención: **MARIA PAULA MEJÍA POSADA**
Dirección: Carrera 48 #32b Sur 139, Avenida Las Vegas, Envigado, Antioquia.
Correo Electrónico: njudiciales@grupo-exito.com; mmejiap@grupo-exito.com

VIGÉSIMA OCTAVA: MÉRITO EJECUTIVO. Las partes le conceden merito ejecutivo al presente Contrato y a la copia auténtica del mismo para efectos de exigir el pago de la

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

contraprestación, las obligaciones dinerarias en general, los intereses generados por ésta y/o cualquier multa o sanción, los perjuicios derivados del incumplimiento, así como cualquier obligación de hacer derivada del presente Contrato.

VIGÉSIMA NOVENA: INTEGRALIDAD Y ANEXOS. El presente documento constituye y deja sin vigencia, cualquiera otra relación contractual de concesión y/o distribución anteriormente celebrado entre las mismas partes y sobre el mismo objeto. Cualquier modificación al presente Contrato deberá constar por escrito firmado por las partes. Hacen parte integral del presente Contrato los siguientes anexos:

Anexo N° 1	Detalle de Condiciones.
Anexo N° 2	Plano de Ubicación del Espacio.
Anexo N° 3	Pagaré N° 5760 y Carta de Instrucciones.
Anexo N° 4	Convenio Ambiental.

TRIGÉSIMA: ANULABILIDAD. En caso que una de las cláusulas o estipulaciones aquí contenidas, sea declarada nula, lo anterior no implicará la nulidad del Contrato salvo que la cláusula o estipulación considerada nula sea esencial al contrato a juicio del Concedente.

De conformidad con todo lo anterior, se firma el presente Contrato el 14 ene. 2025 por **EL CONCESIONARIO**, y por **EL CONCEDENTE** el 27 ene. 2025

EL CONCEDENTE,

MARIA PAULA MEJÍA POSADA
C.C. 1.128.391.465 de Medellín
Apoderado Especial
ALMACENES ÉXITO S.A.

EL CONCESIONARIO,

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331
Representante Legal
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

DJVB AGOSTO 2022

VºBº Éxito Nº RADICADO Vicepresidencia Jurídica Grupo Éxito

CCG

EX10/2371
CW2542219

OTROSÍ N° 01 CONTRATO DE CONCESIÓN N° CW2537147 ALMACENES ÉXITO S.A. – REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

	Éxito O El "Concedente"	El "Concesionario"
Nombre(s) o Razón Social	ALMACENES ÉXITO S.A.	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
Identificación/NIT	890.900.608-9	805009514-5
Representante /Apoderado	MARIA PAULA MEJÍA POSADA	JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
Identificación Representante	C.C. 1.128.391.465 de Medellín	C.C. 79.660.331
Dirección para Notificaciones	Carrera 48 # 32 B Sur – 139 Envigado, Antioquia	Calle 13 #4-25
Teléfono	(4) 604 9696	8843434 - 3174009593
Correo Electrónico	njudiciales@grupo-exito.com; mmejiap@grupo-exito.com	areaarrendamientos@gane.com.co

Las partes han acordado celebrar el presente otrosi mediante el cual se modifica (n) el (los) numeral (es) 2.1 y 2.5 del Anexo N° 1 del Contrato de Concesión N **CW2537147**, que se adjunta.

Las condiciones establecidas en el presente documento empezarán a regir a partir del 07 de enero de 2025.

Salvo el (los) numeral (es) modificado (s) por el presente otrosi, el Contrato de Concesión se seguirá rigiendo por lo establecido inicialmente en el documento suscrito el 17 de diciembre de 2024.

De conformidad con todo lo anterior, se firma el presente otrosi el (14 ene.. 2025) por el Concesionario, y por el Concedente el (15 ene.. 2025).

El Concedente,

MARIA PAULA MEJÍA POSADA
C.C. 1.128.391.465 de Medellín
Apoderado Especial
ALMACENES ÉXITO S.A. SCB

El Concesionario,

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331
Representante Legal
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

grupo éxito
PREAPROBADO
GERENCIA ASUNTOS CORPORATIVOS

OTROSÍ AL CONTRATO DE CONCESIÓN Nº
Modifica el contrato de concesión No.
Celebrado entre ALMACENES ÉXITO S.A y

CW3537047
CW3537147
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

grupo éxito

Concedente	
Tipo de Persona	Jurídica
Nit	890900608-9
Razón Social	ALMACENES ÉXITO S.A.
Representante	MARIA PAULA MEJÍA POSADA
CC	C.C. 1.128.391.465 de Medellín
Dirección de la empresa	Cr 48 32 b sur 139 Envigado Ant
Teléfono	6048606
Correo electrónico	[illegible]

Concesionario	
Tipo de Persona	Jurídica
Nit	900097014-5
Razón Social	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE
Representante	JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
CC	C.C. 79.660.331
Dirección de la empresa	Calle 13 #4-25
Teléfono	8863434 - 3154091593
Correo electrónico	[illegible]

A través del presente otrosí, las partes han decidido modificar el Contrato de Concesión, en cuanto a las condiciones que se establecen a continuación. Para mayor claridad se identifican las condiciones anteriores y frente a estas las modificaciones a las condiciones que regirán la relación contractual que se regirá por las cláusulas y definiciones del pronunciado contrato y las condiciones que se especifican en el presente documento y, en lo no previsto en ella, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por las disposiciones del Código de Comercio y el Código Civil Colombiano.

Id Negocio 8X89725*3

1. Descripción del Espacio Concesionado

Tipo de Inmueble	Almacén
Nº Local	L0125A
Área (Mts²)	19,83

Dirección	Calle 5 38 D 30
Ciudad	Cali
Nombre del C.C. o Almacén	ÉXITO SAN FERNANDO
Cod. Dependencia	2051

2. Condiciones de la Concesión

	CONDICIONES INICIALES	CONDICIONES QUE SE MODIFICAN Nuevas condiciones	Fecha inicio Nuevas Condiciones: 21 de enero de 2025
2.1. Contraprestación			
Ideal Espacio	L0125A	L0121P	
Área (Mts²)	19,83	9	
% Contraprestación	0%		
Tipo de Cuota	Tija		
Valor Mínimo contraprestación:			
Inicial (Actual)	$ 500.000	$ 500.000	
Fecha inicio de facturación	02 de enero de 2025	22 de febrero de 2025	
Indexador de Incremento	Tasa de IPC Acumulado (12)		
Puntos adicionales al Indexador	0		
Fecha primero incremento	02 de enero de 2026	22 de febrero de 2026	
2.2. Recaudo			
Valor Recaudo	0		
Porcentaje de Recaudo	0		
2.3. Nombre Comercial y Portafolio			
Descripción general de productos	Gifts y Cases de Cambio		
Nombre comercial de la marca	CASE		
2.4. Reembolso Cuotas de Administración y Servicios Públicos			
Vr. Mensual Administración			
Tipo de financiación servicios Públicos	Cuota fija		
Valor fijo servicios Públicos	100.000		
2.5 Duración del Periodo Inicial			
Fecha inicio	02 de diciembre de 2024	21 de enero de 2025	
Fecha fin	01 de enero de 2031	21 febrero de 2026	
Preaviso para terminación (Meses)	3		
2.6. Descripción del Inmueble			
Descripción del inmueble	ÉXITO SAN FERNANDO		

Consecutivo de: Karoline Chaux

De conformidad, se firma el presente Otrosí por las partes.

EL CONCEDENTE,

MARIA PAULA MEJÍA POSADA
C.C. 1.128.391.465 de Medellín
Apoderada Especial
ALMACENES ÉXITO S.A.

SCB
SCB

EL CONCESIONARIO,

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331
Representante Legal
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

Firma Otrosí GANE - EXITO SAN FERNANDO CW2542219

Informe de auditoría final 2025-01-15

Fecha de creación:	2025-01-14 (hora estándar de Colombia)
Por:	Sindy Pineda Diaz (smpineda@grupo-exito.com)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAnTeQS-1gE7TclPFB2cv126tZEwHfPIdkh

Historial de "Firma Otrosí GANE - EXITO SAN FERNANDO CW 2542219"

Sindy Pineda Diaz (smpineda@grupo-exito.com) ha creado el documento.
2025-01-14 - 14:37:17 EST- Dirección IP: 54.166.128.106.

El documento se ha enviado por correo electrónico a jramirez@gane.com.co para su firma.
2025-01-14 - 14:38:24 EST

jramirez@gane.com.co visualizado el correo electrónico de visibilidad restringida.
2025-01-14 - 17:29:55 EST- Dirección IP: 190.242.55.2.

El firmante jramirez@gane.com.co firmó con el nombre de John Jairo Ramirez Paz
2025-01-14 - 17:30:37 EST- Dirección IP: 190.242.55.2.

John Jairo Ramirez Paz (jramirez@gane.com.co) ha firmado electrónicamente el documento de visibilidad restringida.
Fecha de firma: 2025-01-14 - 17:30:39 EST. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 190.242.55.2.

El documento se ha enviado por correo electrónico a scanob@grupo-exito.com para su aprobación.
2025-01-14 - 17:30:41 EST

scanob@grupo-exito.com visualizado el correo electrónico de visibilidad restringida.
2025-01-15 - 7:52:41 EST- Dirección IP: 34.229.76.83.

El firmante scanob@grupo-exito.com firmó con el nombre de Stiven cano bolivar
2025-01-15 - 7:56:48 EST- Dirección IP: 18.234.121.3.

Stiven cano bolivar (scanob@grupo-exito.com) ha aprobado el documento de visibilidad restringida.
Fecha de aprobación: 2025-01-15 - 7:56:50 EST. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 18.234.121.3.

grupo éxito | Powered by Adobe Acrobat Sign

El documento se ha enviado por correo electrónico a Maria Paula Mejia (mmejiap@grupo-exito.com) para su firma.

2025-01-15 - 7:54:52 EST

Maria Paula Mejia (mmejiap@grupo-exito.com) ha visualizado el correo electrónico.

2025-01-15 - 8:24:50 EST- Dirección IP: 54.198.26.144. .

Maria Paula Mejia (mmejiap@grupo-exito.com) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2025-01-15 - 8:25:17 EST. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 23.20.134.15.

Documento completado.

2025-01-15 - 8:25:17 EST

grupo éxito | Powered by Adobe Acrobat Sign

CONTRATO DE CONCESIÓN N° CW2537147
ALMACENES ÉXITO S.A. – REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

	ÉXITO O EL CONCEDENTE	EL CONCESIONARIO
Nombre(s) o Razón Social	ALMACENES ÉXITO S.A.	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
Identificación/NIT	890.900.608-9	805009514-5
Representante /Apoderado	MARIA PAULA MEJIA-POSADA	JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
Identificación Representante	C.C. 1.128.391.465 de Medellín	C.C. 79.660.331
Dirección para Notificaciones	Carrera 48 # 32 B Sur – 139 Envigado, Antioquia	Calle 13 #4-25
Teléfono	(4) 604 9696	8843434 - 3174009593
Correo Electrónico	njudiciales@grupo-exito.com; mmejiap@grupo-exito.com	arcaarrendamientos@ganc.com.co

Las partes han acordado celebrar el contrato de concesión de espacio, en adelante "el Contrato", el cual se regirá por las siguientes Cláusulas:

1. CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. ÉXITO concede a **EL CONCESIONARIO** la facultad de comercializar los productos y/o servicios ("Producto y/o Servicio") que se mencionan a continuación:

1. Cuenta de apuestas
2. Loterías
3. Super Astro
4. Baloto
5. Chance
6. Pago Millonario
7. Chance Millonario
8. Raspa Todo – Raspa Listo
9. Rifas
10. Giros
11. Pines y recargas
12. Pagos y Recaudos (Corresponsal Bancario)

Lo anterior, mediante el aprovechamiento de la clientela de **ÉXITO** en uno o varios de sus almacenes (el "Establecimiento" o "Almacén"), para lo cual se especificará un área dentro de dicho Almacén (el "Espacio"), donde **EL CONCESIONARIO** podrá utilizar un nombre comercial ("Nombre Comercial") definido de mutuo acuerdo. A cambio, **EL CONCESIONARIO** pagará una contraprestación mensual ("Contraprestación") equivalente al Mínimo Mensual Garantizado ("MMG"), según se pacte para cada Establecimiento, así como los demás cargos definidos para la operación en cada Almacén (todas ellas en adelante las "Obligaciones Dinerarias"), las cuales se encuentran establecidas en el Anexo N° 1 para cada uno de los Almacenes.

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

PARÁGRAFO 1: EL CONCESIONARIO no podrá comercializar los siguientes servicios:

- Cuenta de apuestas: Ya juego. Betplay, Rushbet, Wplay
- Giros: SUPERGIROS
- Corresponsal Bancario (Pagos, recaudos, transferencias, abonos): Grupo AVAL, Bancolombia, Davivienda incluido Daviplata.

De igual manera, en caso de que, durante la ejecución del Contrato, **ÉXITO** constituya el servicio de Corresponsal Bancario de otros Bancos, adicionales a los anteriormente señalados, **EL CONCESIONARIO** acepta no comercializar los servicios de pago y recaudo del respectivo Banco, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación que realice **ÉXITO** a **EL CONCESIONARIO**.

PARÁGRAFO 2: La identificación del Establecimiento, Nombre Comercial, el Espacio, el Producto y/o Servicio, y la Contraprestación, así como otros conceptos iniciados con letra mayúscula en este contrato, han sido regulados en los Anexos relacionados en la cláusula vigésima novena, que hacen parte integrante del mismo.

PARÁGRAFO 3: Es claro para las partes que el Espacio es un elemento accesorio del Contrato, sobre el cual en ningún momento se está entregando la tenencia por parte de **ÉXITO**. Por lo tanto, no le serán aplicables a este Contrato las normas sobre arrendamientos del Código de Comercio y del Código Civil. En consecuencia, **ÉXITO** podrá modificar el área y/o la ubicación del Espacio, para lo cual deberá notificar a **EL CONCESIONARIO** con treinta (30) días de anticipación. En ningún caso esta modificación implicará para **ÉXITO** la obligación de reconocer a **EL CONCESIONARIO** el pago de perjuicios o primas.

SEGUNDA: REEMBOLSOS. Además de la Contraprestación, **EL CONCESIONARIO** reembolsará mensualmente a **ÉXITO** los siguientes conceptos:

(i) Reembolso de Gastos de Administración: Correspondiente al uso de servicios comunes tales como servicios públicos generales de las zonas comunes de las que se beneficie, servicios e implementos de aseo de las zonas de comidas, si fuere el caso, aire acondicionado, entre otros. Estos valores se encuentran establecidos para la operación en cada Almacén en el Anexo N° 1 numeral 2.4 y serán incrementados el primero (1°) de enero de cada año, teniendo en cuenta los costos reales de dichos servicios. El incremento será notificado a **EL CONCESIONARIO** a la dirección de notificaciones establecida en el presente Contrato.

(ii) Reembolso de Servicios Públicos: El valor de los servicios de acueducto, alcantarillado, gas, energía y los demás a cargo del Concesionario (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio), serán asumidos por éste aplicando una de las siguientes formas según se indique en el Anexo 1 numeral 2.4 para la operación del Espacio en cada Galería Comercial / Almacén dentro de las siguientes tipologías:

a) **Tipo 1:** El Concesionario reembolsará al Concedente el valor de los servicios públicos consumidos mensualmente (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) de acuerdo con la medición de los mismos efectuada a través de medidores independientes.

b) **Tipo 2:** El Concesionario pagará al Concedente una cuota mensual que podrá ser ajustada anualmente, a partir del primero (1°) de febrero, según el incremento porcentual del valor de los servicios públicos (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo

aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) , de la respectiva ciudad.

c) **Tipo 3:** El valor de los servicios públicos será pagado directamente por El Concesionario a la(s) entidad(es) correspondiente(s) en la medida en que cuenta con medidores independientes instalados por dicha entidad, facturando en forma independiente al consumo de la Galería Comercial/ Almacén. En todo caso, El Concesionario acreditará al Concedente los correspondientes pagos cuando éste lo requiera, y en todo caso mantendrá indemne al Concedente frente a dichas entidades,

PARÁGRAFO 1: La forma en que El Concesionario asume el valor de los servicios públicos podrá ser modificada por el Concedente, mediante comunicación escrita enviada al Concesionario, cuando se modifiquen los niveles de consumo y tal modificación resulte necesaria.

PARÁGRAFO 2: Otros servicios públicos, tales como telecomunicaciones y gas natural, en caso de requerirlos, serán tramitados y pagados directamente por El Concesionario, quien se obliga a cumplir oportunamente con el pago de las correspondientes facturas.

PARÁGRAFO 2: El Concedente podrá requerir los comprobantes de pago de los servicios públicos al Concesionario en cualquier momento. En cualquier caso, las sumas que el Concedente se vea obligado a pagar por estos conceptos serán reembolsadas por El Concesionario, previa presentación de la respectiva factura por parte del Concedente y en un término máximo de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que el Concedente remita la factura correspondiente

TERCERA: FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS. A partir de la fecha definida por las partes ("Inicio de Facturación") establecida en el Anexo N° 1 numeral 2.5, **EL CONCESIONARIO** deberá pagar todas las Obligaciones Dinerarias a su cargo, incluyendo la Contraprestación, los Reembolsos y los demás cargos a que haya lugar, bajo uno de los siguientes modelos, según lo definan las partes en el Anexo N° 1 numeral 2.2. que hace parte integrante del presente contrato:

3.1. EL CONCESIONARIO pagará en forma anticipada el Mínimo Mensual Garantizado (MMG), más el IVA correspondiente, dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la respectiva factura.

EL CONCESIONARIO pagará mediante transferencia electrónica, cupón de pago emitido en la factura a favor de **EXITO**, en la cuenta corriente de Bancolombia® N° 00181455098 Convenio 43837 o por cualquier otro medio de pago designado por escrito por parte de **ÉXITO.** Para que los pagos derivados del presente contrato se entiendan realizados deberán ser reportados a la División de Tesorería de **ÉXITO** al tel (4)604-9696 o al correo electrónico rcartera@Grupo-exito.com.

PARÁGRAFO 1: El MMG incrementará en la fecha establecida en el numeral 2.1 del Anexo No.01, teniendo el IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha del incremento.

PARÁGRAFO 2: Los saldos vencidos por cualquier concepto a cargo de **EL CONCESIONARIO** generarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera o la entidad que haga sus veces, a partir de la fecha en que debieron ser pagadas, sin necesidad de requerimiento alguno para la constitución en mora, a lo cual renuncia expresamente **EL CONCESIONARIO**. En tales casos, además de la facultad para dar por terminado el Contrato, **ÉXITO** podrá iniciar un proceso de cobro, directamente o a través de una entidad que preste los

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

servicios de cobranza, quedando **EL CONCESIONARIO** obligado al pago de los honorarios y gastos que esta gestión cause.

CUARTA: REPARACIONES Y MEJORAS. Las mejoras y/o adecuaciones al Espacio serán por cuenta y riesgo de **EL CONCESIONARIO,** quien deberá contar con la autorización escrita de **ÉXITO**, para lo cual deberá: (i) presentar de forma previa al Concedente la propuesta de diseño, el presupuesto de adecuaciones y los requerimientos técnicos para su operación, y (ii) obtener la aprobación expresa y escrita de las mencionadas adecuaciones. Estarán a cargo de **EL CONCESIONARIO** las reparaciones locativas que requiera el Espacio así como el mantenimiento preventivo y correctivo asociado del mismo.

A la terminación del Contrato, si **EL CONCESIONARIO** no procede con el retiro voluntario e inmediato de las mejoras, **ÉXITO** podrá optar por: (i) conservar las mejoras y/o adecuaciones sin que ello implique la realización de ningún reconocimiento económico a **EL CONCESIONARIO,** quien expresamente renuncia al cobro de las mismas; o (ii) solicitar el retiro de las mismas, sin causar detrimento al respectivo Espacio, en cuyo caso **EL CONCESIONARIO** deberá entregar el Espacio en las mismas condiciones en que lo recibió, para lo cual se compromete a realizar las reparaciones que sean necesarias para ello, y (iii) el Concedente podrá retirarlas por cuenta y riesgo del Concesionario, y podrá ubicarlas en un depósito cuyos costos deberán ser reembolsados al Concedente por el Concesionario, y para cuyo cobro el presente Contrato presta mérito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y exigible.

QUINTA: AUTONOMÍA. La comercialización de los productos y/o servicios que realice **EL CONCESIONARIO** constituye una actividad autónoma e independiente a **ÉXITO**, por lo que se presume que **EL CONCESIONARIO** llevará a cabo la actividad que desarrolle en el Local, por su exclusiva cuenta y riesgo, siendo el exclusivo responsable de todas las obligaciones laborales y de seguridad social en favor de las personas directa o indirectamente a su servicio. Así mismo, **EL CONCESIONARIO** garantiza cumplir con todos los requerimientos del sistema integrado de seguridad y salud en el trabajo, además de los pagos de la seguridad social determinados por la ley. De igual manera, realizará controles necesarios para asegurar que sus empleados cumplan con las disposiciones sobre origen de ingresos, transparencia, confidencialidad, conflicto de intereses y todas las demás responsabilidades tendientes requeridas para la normal ejecución del Contrato.

SEXTA: INDEMNIDAD. EL CONCESIONARIO deberá mantener indemne a **EXITO** por lo siguiente: (i) Cualquier reclamación de carácter civil o laboral que realice su personal (vinculado o contratista); y (ii) Cualquier reclamación o requerimiento de una autoridad judicial, policiva o administrativa, un cliente o un tercero, relacionada con alguna acción u omisión de **EL CONCESIONARIO** o su personal (incluyendo empleados, contratistas y subcontratistas). En los anteriores eventos, **EL CONCESIONARIO** deberá responder con copia a **ÉXITO** en un plazo máximo de tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la reclamación, la solución adoptada y/o las explicaciones pertinentes. Si **ÉXITO** se viere vinculado en cualquier tipo de procedimiento judicial, administrativo o disciplinario por los anteriores conceptos, **EL CONCESIONARIO** saldrá en defensa de **ÉXITO**, y además le reembolsará a **ÉXITO** los dineros que éste se viere en la obligación de cancelar para su defensa o en virtud de una condena o sanción en su contra.

PARAGAFO: EL CONCESIONARIO se obliga a tramitar y conseguir todos los permisos y licencias necesarios para el ejercicio de su actividad comercial. De igual manera, si alguna de las adecuaciones que estime hacer el concesionario para su operación requiere licencia o autorización

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

similar, **EL CONCESIONARIO** deberá coordinar su solicitud y trámite con **ÉXITO**, so pena de salir en defensa del concedente y pagar las indemnizaciones a las que haya lugar en caso de una eventual reclamación o sanción a que este pueda verse sometido.

SÉPTIMA: GARANTÍAS Y PÓLIZAS: EL CONCESIONARIO se obliga a: (i) Diligenciar un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las obligaciones a su cargo (Anexo 3); y (ii) Constituir con una compañía aseguradora legalmente establecida en Colombia que cumpla con los criterios técnicos definidos por **ÉXITO**, las pólizas que se describen en el presente clausulado, cuyo contenido debe ser previamente avalado por **ÉXITO** y las cuales deberán renovarse y/o reajustarse según la ejecución del contrato.

Póliza / Amparo: Responsabilidad civil extracontractual (Adecuaciones y reformas locativas).

Límite/Valor asegurado:
Restaurante (Incluye cualquier tipo de comidas, helados, cafeterías. etc.)
•Área menor de 50 mts2 : Límite mínimo de COP 500M evento/vigencia.
•Área entre 50 y 300 mts2: Límite mínimo de COP 700M evento/ vigencia.
•Área mayor a 300 mts2: Límite mínimo de COP 1.500M evento/vigencia.

Servicios (Bancos, farmacias, ópticas, librería, celulares) y Comercio (Ropa, calzado, accesorios, colchones, joyerías, deportes, muebles)
•Área menor de 50 mts2 : Límite mínimo de COP 300M evento/vigencia.
•Área entre 50 y 300 mts2: Límite mínimo de COP 500M evento/ vigencia.
•Área mayor a 300 mts2: Límite mínimo de COP.1.000M evento/ Vigencia.

Almacenes de tecnología y electro, Gimnasios y zonas deportivas y juegos infantiles.
Límite mínimo de COP 1.000M evento/vigencia.

Cines y Casinos, Parques de diversiones
Límite mínimo de COP 2.000 M evento/vigencia

Nota: Para las marcas que requieran trabajos en caliente (Soldadura), sin importar el área del local, el límite mínimo a solicitar es de 1.000M evento/vigencia.

Estructura:
Asegurado: Concesionario y El Concedente
Beneficiario: Terceros afectados y El Concedente
Vigencia La póliza deberá estar vigente durante la vigencia de la obra o montaje y su periodo de mantenimiento

Vigencia: La póliza deberá estar vigente durante la vigencia de la obra o montaje y su periodo de mantenimiento

Condiciones generales:
La póliza deberá contar con los siguientes amparos básicos y condiciones:
Amparos:
a) Predios, Labores y Operaciones al 100%.
b) Responsabilidad Civil Cruzada sublímite evento/vigencia (100%) del límite de indemnización

APROBADO

c) Responsabilidad Civil Patronal: sublimite 50% evento/ vigencia del valor asegurado amparado por el básico.
Amparos adicionales:
-Bienes bajo cuidado, tenencia y control.
-Contratistas y/o subcontratistas evento/vigencia del (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
-Producto sublimite 50% evento/ vigencia del valor asegurado amparo por el básico.
-Amparo de gastos médicos el cual no tendrá aplicación del deducible.

Póliza / Amparo: Responsabilidad civil extracontractual (Póliza Operativa)

Límite/Valor asegurado:
Límites asegurados:
- Oficinas: $200 millones evento / vigencia
- Locales comerciales: $500 millones evento /vigencia
- Cines, gimnasios, juegos infantiles y restaurantes: $1.000 millones evento / vigencia

Estructura:
Asegurado: Concesionario y El Concedente
Beneficiario: Terceros afectados y El Concedente

Vigencia: Igual a la duración del contrato.

Condiciones generales:
La póliza deberá contar con los siguientes amparos básicos y condiciones:
Amparos:
a) Predios, Labores y Operaciones al 100%.
b) Responsabilidad Civil Cruzada sublimite evento/vigencia (100%) del límite de indemnización
c) Responsabilidad Civil Patronal: sublimite (20%) evento/ (40%) vigencia del valor asegurado amparado por el básico.
Amparos adicionales:
-Bienes bajo cuidado, tenencia y control.
-Contratistas y/o subcontratistas evento/vigencia del (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
-Producto sublimite (10%) evento/ (20%) vigencia del valor asegurado amparo por el básico.
-Amparo de gastos médicos el cual no tendrá aplicación del deducible.

Por su parte, ALMACENES EXITO S.A. ha negociado una **Póliza de Arrendamiento Colectiva** con Aseguradoras., que atiende a las condiciones técnicas y económicas que son adecuadas para proteger los riesgos derivados del presente contrato, y que a su vez permite cumplir con los niveles de servicio requeridos para la legalización del contrato y el ajuste de siniestros, por lo cual invita a **EL CONCESIONARIO** vincularse a dicha Póliza de Arrendamiento Colectiva, y en caso de estar de acuerdo, presentar los documentos que sean requeridos para su vinculación por parte de la aseguradora. Esta Póliza se renovará y/o reajustará asi mismo según la ejecución del contrato.

Póliza / Amparo: Póliza de arrendamiento.

No aplica

VoBo APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

Estructura:
Afianzado: Concesionario
Asegurado: Concedente
Beneficiario: Concedente

Vigencia
Igual a la duración del contrato. Para contratos superiores a un año, la póliza deberá tener vigencia anual.

Condiciones generales:
El plazó para el aviso de siniestro deberá ser de mínimo 60 días contados a partir del primer incumplimiento del Arrendatario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las pólizas anteriormente nombradas, que su constitución corresponde **El CONCESIONARIO,** podrán ser contratadas por su cuenta o a través del Programa De Gestión De Riesgos En La Contratación, programa mediante el cual, ALMACENES EXITO S.A. ha negociado con diferentes aseguradoras condiciones técnicas y económicas que son adecuadas para proteger los riesgos derivados del presente contrato, y que además permiten cumplir con los niveles de servicio requeridos para la legalización del contrato y el ajuste de siniestros.

En caso que **EL CONCESIONARIO** opte por acogerse voluntariamente a dicho programa, para efectos de la expedición de alguna de las pólizas señaladas en la presente cláusula, deberá contactarse con el corredor que intermedia dicho programa, quienes le informaran los requisitos para la expedición de la póliza, al correo y los siguientes datos de contacto:

Correo electrónico: polizasinmobiliaria@grupo-exito.com
WhatsApp: 3052226283 y 3052615334

PARÁGRAFO SEGUNDO: En atención a la obligación de **EL CONCESIONARIO** a presentar los documentos que sean requeridos para la constitución de las pólizas, éste se hará responsable civil y penalmente por la veracidad de los mismos, y se obligará a indemnizar al Concedente, por cualquier perjuicio que se pueda derivar por la presentación de los mismos, en especial por el incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de seguro, incluidas pero sin limitarse a las objeciones que la compañía de seguros pueda alegar por la reticencia o inexactitud en la declaración del estado real del riesgo, así como cualquier otra que le corresponda.

PARÁGRAFO TERCERO: La contratación de las pólizas a la que se refiere el presente clausulado no exonera a **EL CONCESIONARIO** de su obligación de indemnizar a **ÉXITO** por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato que no fuesen cubiertos por la póliza mencionada o en exceso de esta.

PARÁGRAFO CUARTO: EL CONCESIONARIO se compromete a pagar por su propia cuenta, el monto total de las primas que se cause con ocasión de la expedición de las pólizas, así como las que se causen posteriormente con motivo de modificaciones, renovaciones, prórrogas o cualquier otro anexo que se expida con fundamento en las pólizas. No obstante, respecto de la Póliza de Arrendamiento Colectiva, el pago de las primas será realizado por **EL CONCEDENTE,** quién se encuentra facultado para realizar el recobro a **EL CONCESIONARIO** quien a su vez está obligado a efectuar el correspondiente reembolso, previa presentación de la factura o cuenta de cobro.

DJIVR AGOSTO 2022

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento que **EL CONCESIONARIO** no desee o pueda incorporarse al programa y a las pólizas exigidas en la cláusula, salvo la Póliza de Arrendamiento Colectiva, **EL CONCESIONARIO** deberá junto con las pólizas presentar a **ÉXITO** el recibo oficial de pago de la prima y en el caso de existir modificaciones, deberá realizar la respectiva actualización o adición de cobertura.

Para cada periodo de renovación del contrato, **EL CONCESIONARIO** deberá entregar el recibo de caja por el pago de las pólizas y los reajustes necesarios a las mismas, a más tardar tres días (3) después del vencimiento del periodo de ejecución, sin que para ello se requiera solicitud alguna por parte de **ÉXITO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En los casos en que **EL CONCESIONARIO** aporte sus pólizas corporativas generales, y que estas sean aceptadas por **ÉXITO**, deberá enviar al Concedente certificado de cada renovación. Cualquier modificación en estos seguros que afecte la cobertura, deberá ser informada y aceptada por **ÉXITO**, en caso de no aceptarse esta modificación **EL CONCESIONARIO** estará obligado a cumplirla bajo otras pólizas. Lo anterior no aplica para la Póliza de Arrendamiento Colectiva, que en todo caso deberá ser la suministrada por **ÉXITO.**

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL CONCESIONARIO expresamente declara que asume la responsabilidad total sobre los daños materiales que se ocasionen a la mercancía, bienes y activos de su propiedad en virtud del presente Contrato de Concesión por los diferentes riesgos a los que se encuentre expuesta los bienes de su propiedad; tales como terremoto, inundación, huracán, terrorismo, incendio, hurto, entre otros; los cuales deberán ser asumidos bien sea mediante la constitución de un seguro de Todo Riesgo Daño Material a su cargo, o bajo su propia responsabilidad y patrimonio. En este sentido, **EL CONCESIONARIO**, se compromete a mantener indemne a **ÉXITO** de cualquier tipo de reclamo, demanda, sanción, requerimiento y en general de cualquier acción legal a que éste pueda verse involucrado con motivo de daños materiales que se presenten en los bienes de propiedad de **EL CONCESIONARIO** bajo la ejecución del presente Contrato de Concesión. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones y adelantar todos los trámites y gestiones correspondientes.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL CONCESIONARIO expresamente declara que asume la responsabilidad total sobre los daños y pérdidas materiales, accidentales, súbitas e imprevistas que se ocasionen en la de ejecución del proyecto de adecuaciones, en virtud del presente Contrato de Concesión, por los diferentes riesgos a los que se encuentre expuesta la actividad, tales como terremoto, inundación, terrorismo, incendio, corto circuito, hurto, entre otros; los cuales deberán ser asumidos bien sea mediante la constitución de un seguro de Todo Riesgo Construcción a su cargo, o bajo su propia responsabilidad y patrimonio. En este sentido, **EL CONCESIONARIO** se compromete a mantener indemne a **ÉXITO** de cualquier tipo de reclamo, demanda, sanción, requerimiento y en general de cualquier acción legal a que éste pueda verse involucrado con motivo de la ejecución del proyecto de adecuaciones, así como por el cumplimiento de las normas urbanísticas, de carácter distrital, municipal, departamental o nacional, o de cualquier tipo, que rijan para la ejecución de las adecuaciones. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones y adelantar todos los trámites y gestiones ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, para soportar técnica, jurídica, y económicamente la correspondiente respuesta a la negociación, solicitud, contestación de demanda, arreglo directo, conciliación o proceso que se surta, si fuere el caso.

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

Cualquier costo en que incurra **ÉXITO** para la defensa de sus intereses o suma que deba cancelar como consecuencia de las situaciones planteadas en este Parágrafo, deberá ser reintegrado a **ÉXITO**, según corresponda, en su totalidad debidamente actualizado.

PARÁGRAFO NOVENO: Las pólizas bajo las características indicadas en la tabla superior, que su constitución corresponde a **EL CONCESIONARIO,** deberán ser presentada por este a **ÉXITO** con una antelación no inferior a 5 días hábiles a la fecha la cual se hace exigible la vigencia de cada una, garantizando anualmente la renovación de dichas pólizas. Así mismo, deberá garantizar la vinculación a la Póliza de Arrendamiento Colectiva. En caso de incumplimiento de esta disposición, **ÉXITO** se reserva la facultad de impedir el inicio de obra o montaje o la apertura del local e inicio de operaciones, según corresponda, lo cual es aceptado por **EL CONCESIONARIO**

PARÁGRAFO DÉCIMO: El incumplimiento en la expedición de las pólizas enunciadas en esta cláusula, o de la vinculación a la Póliza de Arrendamiento Colectiva, facultará a **ÉXITO**, para dar por terminado el Contrato de manera inmediata, con las consiguientes indemnizaciones a que haya lugar, sin perjuicio del derecho que le asiste a **ÉXITO** de hacer efectiva la penalidad y exigir el cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: El canal de comunicación con **ÉXITO** para todo lo relacionado con lo dispuesto en la presente clausula, incluyendo, pero sin limitarse al envío de documentación, será la dirección de correo electrónico: polizasinmobiliaria@Grupo-exito.com.

OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONCESIONARIO: Además de las obligaciones establecidas en las demás cláusulas del presente Contrato, **EL CONCESIONARIO** se obliga a:

8.1 Operar con diligencia y organización la comercialización de su Producto y/o Servicio, teniendo siempre control y responsabilidad sobre la calidad, legalidad y seguridad de sus operaciones, absteniéndose de ofrecer un Producto y/o Servicio distinto al que se autoriza distribuir en el presente Contrato. Todos los bienes (mercancías, dinero, equipos, mobiliario, etc.) que **EL CONCESIONARIO** requiera para la promoción de su Producto y/o Servicio, se mantendrán bajo su exclusiva guarda y custodia, para lo cual tomará todas las medidas preventivas para evitar su pérdida o deterioro. En especial, **EL CONCESIONARIO** se compromete a no expender, consumir o permitir el consumo bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de sustancia psicoactiva en el Espacio, ni en ninguna otra zona de los Almacenes.

8.2 Permitir el ingreso e inspección por parte del personal de **ÉXITO** con la finalidad de verificar el estado del Espacio o las existencias, recibos, salidas, depósitos, exhibiciones, calidad, presentación y expendio del Producto y/o Servicio, así como de los bienes destinados para la comercialización de los mismos.

8.3 De manera optativa para **EL CONCESIONARIO**, vincularse a los eventos promocionales programados por **ÉXITO** en el Establecimiento, otorgando precios especiales y realizando las demás actividades propias de dichos eventos.

8.4 Cumplir a cabalidad las normas tributarias que le sean exigibles, así como la normatividad Ambiental vigente en relación con el ejercicio de su actividad.

8.5 Abstenerse de usar o explotar económicamente las marcas, lemas, enseñas, nombres comerciales y demás signos distintivos relacionados de **ÉXITO** (salvo autorización escrita), así como de colocar o emitir algún tipo de información que no sea estrictamente vinculada al objeto de este Contrato. En todo caso, **ÉXITO** podrá solicitar el cambio de ubicación o retiro de avisos y objetos publicitarios.

8.6 Garantizar que los recursos utilizados en la ejecución del Contrato como sus ingresos, provienen

APROBADO

de actividades lícitas que ni **EL CONCESIONARIO** ni sus contratistas, se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurren en ninguna actividad que pueda catalogarse como lavado de activos, por lo que **EL CONCESIONARIO** se obliga a responder frente a **ÉXITO** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de una falta a lo aquí establecido. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del Contrato la inclusión de **EL CONCESIONARIO**, sus socios, sus administradores, o sus contratistas en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos.

8.7 Sin perjuicio de lo anterior, y con el exclusivo propósito de que la actividad desplegada por **EL CONCESIONARIO** se realice en armonía con las operaciones del Almacén, **EL CONCESIONARIO** tendrá que: (i) Acatar las normas aplicables al ejercicio de su actividad (incluyendo pero sin limitarse a las normas sanitarias y de Buenas Prácticas de Manufactura, de propiedad intelectual, publicidad, protección al consumidor, competencia y tributarias), así como las políticas establecidas por **ÉXITO** (incluyendo pero sin limitarse al Manual de Operación de Concesionarios, el Convenio Ambiental y los horarios de atención al público), (ii) Identificar a su personal con una escarapela, un carné de autorización de manipulación de alimentos, en caso de dedicarse a la producción y/o comercialización de los mismos, y un uniforme distintivo, los cuales deberán portar en todo momento, y (iii) Retirar de manera inmediata del Almacén cualquiera de las personas designadas por **EL CONCESIONARIO** para permanecer en el mismo, cuando así lo solicite **ÉXITO**, lo cual podrá hacer con anterioridad al inicio de actividades o incluso cuando ya se encuentre en el mencionado Almacén.

8.8 El Concesionario se obliga a cumplir con toda la normatividad vigente aplicable al ejercicio su actividad, incluyendo pero sin limitarse a la de tipo ambiental.

NOVENA: CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO. Sin perjuicio de la posibilidad de dar por terminado el Contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL CONCESIONARIO** facultará a **ÉXITO** para adoptar una se las siguientes medidas:

9.1. Suspender la ejecución del Contrato mediante el cierre provisional y preventivo del Espacio. Para esto **ÉXITO** deberá notificar con veinticuatro (24) horas de anticipación el cierre del Espacio mediante comunicación escrita, la cual podrá ser entregada directamente en el Espacio que se pretende cerrar con copia a la dirección de notificaciones, identificando cuál es la obligación incumplida y la acción que **EL CONCESIONARIO** debe tomar para su cumplimiento. Si dentro de dicho término, no subsana el incumplimiento, **ÉXITO** procederá con el cierre provisional y preventivo del Espacio, ante lo cual **EL CONCESIONARIO** instruirá a su personal el cual no podrá obstaculizar la suspensión y cierre del Espacio hasta tanto se verifique o se otorgue garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de **EL CONCESIONARIO**, según el caso. La reincidencia de **EL CONCESIONARIO** en el incumplimiento de sus obligaciones facultará a **ÉXITO** a dar por terminado el presente Contrato unilateralmente.

9.2. Cuando no se subsane el incumplimiento durante las veinticuatro (24) horas siguientes a la notificación mediante comunicación escrita, y se pueda probar la culpa, **ÉXITO** podrá emitir una factura por una suma equivalente a tres (3) veces el valor de la contraprestación mensual vigente durante el periodo del incumplimiento (en caso de contraprestación variable

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

será el valor del MMG) vigente durante el periodo del incumplimiento; dicha factura será enviada a **EL CONCESIONARIO** a título de penalidad por incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

DÉCIMA: RIESGOS DEL CONCESIONARIO: La administración y venta de las mercancías y servicios las adelantará y llevará a término enteramente **EL CONCESIONARIO** bajo su riesgo y responsabilidad. **ÉXITO** no tendrá responsabilidad alguna por las mercancías de **EL CONCESIONARIO**; por consiguiente **ÉXITO** no responderá por pérdidas parciales o totales de mercancías y/o bienes muebles originadas por incendio, inundación, asonada, motín, hurto, abuso de confianza, deterioro, sustracción o cualquier otro acto y en general por fuerza mayor o caso fortuito. **EL CONCESIONARIO** renuncia al derecho de ser indemnizado y por consiguiente a toda acción legal para responsabilizar a **ÉXITO.**

DÉCIMA PRIMERA: Si por culpa probada de **ÉXITO** o de sus dependientes, por fuerza mayor, caso fortuito, o por el hecho de un tercero, los almacenes donde se ubica **EL CONCESIONARIO** fueren cerrados al público, el presente contrato se suspenderá indefinidamente hasta el día en que se reanuden las actividades comerciales, sin que por este hecho haya lugar a exigir indemnización alguna a **ÉXITO.**

DÉCIMA SEGUNDA: DURACIÓN Y TERMINACIÓN. La duración del Contrato se establece en el Anexo N° 1 numeral 2.5 para cada Almacén (el "Duración Periodo Inicial").

12.1. Si al vencimiento del término de duración del Contrato, El Concesionario tuviere derecho a la renovación del mismo y estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: el Concedente comunicará por escrito al Concesionario, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento del Contrato, las nuevas condiciones de plazo, precio y demás, en las cuales estaría dispuesta a mantener la relación contractual. Por su parte, El Concesionario deberá manifestar por escrito dirigido al Concedente su aceptación o contraoferta en un plazo máximo de quince (15) días. El silencio del Concesionario será indicativo de aceptación de la propuesta recibida. Las discrepancias entre las Partes serán dirimidas por el procedimiento verbal sumario.

Si El Concesionario responde con una contraoferta y ésta es (i) por un valor inferior a las condiciones vigentes del presente Contrato o; (ii) por un valor del MMG o menor al correspondiente al MMG indexado por el IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores, será considerada como nula y por consiguiente el presente Contrato no será renovado.

12.2. Cualquiera de las Partes podrá desistir del procedimiento de renovación indicado en el numeral anterior con la simple notificación a la otra Parte durante cualquiera de los plazos allí indicados, caso en el cual, la terminación se hará efectiva al vencimiento contractual del Contrato sin que se cause ningún cargo o sanción a alguna de las Partes.

12.3. En caso que el Concedente no comunique en tiempo adecuado las condiciones en las cuales estaría dispuesto a renovar el Contrato, y que El Concesionario no comunique en tiempo adecuado su intención de no renovar el Contrato, éste se entenderá prorrogado sucesiva y automáticamente por un término de doce (12) meses, con un incremento del MMG en un porcentaje correspondiente al IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de la prorroga del contrato. En caso de haberse pactado una contraprestación variable, correspondiente a un porcentaje sobre las ventas, las Partes acuerdan que dicho porcentaje no sufrirá ninguna variación.

12.4. Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán dar por terminado el presente Contrato para

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

uno, varios o todos los almacenes, bien sea por mutuo acuerdo, por incumplimiento de las obligaciones contractuales o de la siguiente forma:

(i) Durante el Periodo Inicial, **EL CONCESIONARIO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, y pagando la totalidad de las contraprestaciones que hagan falta para la finalización del Periodo Inicial, de acuerdo con el Mínimo Mensual Garantizado vigente al momento de la terminación. En el evento de que se trate de una contraprestación que sólo sea con porcentaje de ventas, el valor a pagar se obtendrá calculando el promedio del tiempo que ha transcurrido de ejecución del Contrato y de los valores que se han pagado como contraprestación durante el mismo.

(ii) Durante las prórrogas, **EL CONCESIONARIO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, sin que esto le genere obligación de pagar ningún tipo de indemnizaciones.

(iii) Durante el Periodo Inicial o sus prórrogas, **EXITO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, sin que esto le genere obligación de pagar ningún tipo de indemnizaciones.

(iv) Durante el Periodo Inicial o cualquiera de sus prórrogas, **ÉXITO** podrá darlo por terminado unilateralmente y en cualquier momento bastando un preaviso con antelación de 10 días calendario, cuando dicha decisión tenga como causa el cierre total o parcial del respectivo Establecimiento de Comercio, por motivo de reforma, reparación o remodelación, o por cualquier otra causal del respectivo cierre, sin que lo anterior implique el pago de penalidad o indemnización alguna por parte de ÉXITO a favor del Concesionario.

PARÁGRAFO: A la terminación del presente Contrato por cualquier causa, ni **ÉXITO** ni **EL CONCESIONARIO** podrán exigir ningún tipo de indemnización o reconocimiento alguno argumentando good will o prima comercial.

DÉCIMA TERCERA: RESTITUCIÓN DEL ESPACIO. Luego de la terminación de este Contrato por cualquier causa, y teniendo en cuenta que el respectivo Espacio se ha entregado como un elemento accesorio del objeto principal de la concesión, **EL CONCESIONARIO** deberá hacer entrega del mismo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes en la medida en que no le ampara ningún título para retenerlo. En el evento en que **EL CONCESIONARIO** no efectúe la entrega del Espacio en dicho término, o cuando el Espacio permanezca cerrado o deshabitado por el término de tres (3) días calendario sin autorización expresa de **ÉXITO** (lo cual se entenderá como abandono), **ÉXITO** podrá ingresar al Espacio con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos y sin necesidad de autorización judicial o administrativa. Para lo anterior, **EL CONCESIONARIO** conoce y acepta el siguiente procedimiento: a) **ÉXITO** realizará un inventario de los bienes, dejando constancia del mismo en un acta firmada por un funcionario del respectivo Establecimiento o Almacén y dos testigos; b) **ÉXITO** procederá a depositar los bienes en el lugar que considere conveniente y a disposición de **EL CONCESIONARIO**, configurándose un depósito necesario, en el cual quedan a cargo de **EL CONCESIONARIO** los gastos de traslado, custodia y mantenimiento de los mismos, así como cualquier otro gasto generado por este motivo; c) En consecuencia, **ÉXITO** se exonera de responsabilidad sobre dichos bienes, y los riesgos sobre los mismos se trasladarán a **EL CONCESIONARIO**, quien se considera para todos los efectos en mora de recibir, renunciando de antemano a los requerimientos judiciales o administrativos; d) **EL CONCESIONARIO** otorga a **ÉXITO** el derecho de retención sobre la totalidad de las mercancías y demás bienes de propiedad de

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

EL CONCESIONARIO, como garantía de pago de cualquier deuda pendiente a favor de **ÉXITO**; e) **EL CONCESIONARIO** otorga desde ya de manera expresa e irrevocable poder especial, amplio y suficiente a **ÉXITO** para que en su nombre venda la totalidad de las mercancías y demás bienes de propiedad de **EL CONCESIONARIO,** a partir de los sesenta (60) días siguientes a la retención durante los cuales **EL CONCESIONARIO** no se haya puesto a paz y salvo por todo concepto. Con el producto de la venta **ÉXITO** podrá compensar el valor de las acreencias del **EL CONCESIONARIO** y deberá consignar en la cuenta que éste indique el saldo restante si lo hubiere.

DÉCIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO Y REPORTE DE INFORMACIÓN PERSONAL. EL CONCESIONARIO autoriza expresamente a **ÉXITO** para que consulte la información relacionada con su comportamiento crediticio, situación patrimonial actual y de solvencia en bases de datos administradas por terceros, e igualmente para que recopile, almacene, use, circule, suprima y en general realice cualquier operación o conjunto de operaciones sobre la información y datos personales relacionada con él, que haya sido recogida en bases de datos o archivos respecto de las cuales **ÉXITO** sea responsable de su administración y que se requiera para el desarrollo del contrato que se desarrolla entre ambas partes. Este tratamiento podrá efectuarse a través de centrales de riesgo y/o crediticias, agencias comerciales, almacenes y en cualquiera otra entidad que dé cuenta de su situación de crédito, bien sea que administre **ÉXITO** directamente o se le encargue a un tercero. De igual manera, **EL CONCESIONARIO** acepta y declara conocer que los datos podrán ser consultados en bases de datos con vocación pública para la detección de riesgos.

Así mismo, en caso que **EL CONCESIONARIO** incurra en mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente Contrato, autoriza expresamente a **ÉXITO** para que, previo al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, sea reportado como deudor moroso ante los diferentes establecimientos financieros o sistemas de información crediticia legalmente establecidos en el país. Sin perjuicio de las anteriores declaraciones, las Partes se obligan a dar estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en materia de protección de Datos Personales. Para el ejercicio del Habeas Data, el titular del dato personal o quien demuestre un legítimo interés conforme lo señalado en la normatividad vigente, podrá hacerlo a través del siguiente correo electrónico: datospersonales@almacenesexito.com, enlace web: www.almacenesexito.com/privacidad o dirigiendo una comunicación a HABEAS DATA ALMACENES ÉXITO S.A. a la siguiente dirección física; Carrera 48 # 32B Sur 139 en la ciudad de Envigado.

DÉCIMA QUINTA. COMPENSACIÓN. De conformidad con los artículos 1.714 y 1.715 del Código Civil, **ÉXITO** podrá compensar a su favor cualquiera de las obligaciones líquidas y exigibles a cargo de **EL CONCESIONARIO** hasta la concurrencia de los valores que se adeuden a éste y que tengan origen en este Contrato o en las demás obligaciones que puedan surgir entre las partes por otros acuerdos o Contratos para lo cual **EL CONCESIONARIO** renuncia expresamente a todo requerimiento para efectos de constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO. El presente Contrato se celebra en consideración a las características particulares de **EL CONCESIONARIO** y la actividad que desarrolla. En consecuencia, no podrá ceder total ó parcialmente este Contrato o los derechos u obligaciones derivados del mismo, delegar su ejecución, arrendar o entregar a cualquier título el Espacio, ni expender sus mercancías por el sistema de administración delegada. Por su parte, **ÉXITO** podrá ceder el presente Contrato a cualquier sociedad matriz, subordinada, asociada o vinculada sin requerir autorización de **EL CONCESIONARIO**.

Las Partes excluyen el presente Contrato del establecimiento de comercio de EL

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

CONCESIONARIO, y en caso de venta o transferencia a cualquier título de este último, **ÉXITO** podrá evaluar la posibilidad de aceptar la cesión del Contrato a favor del nuevo adquirente, o de dar por terminado unilateral y anticipadamente el presente Contrato, sin que lo anterior implique el pago de penalidad o indemnización alguna a favor de **EL CONCESIONARIO**. La presente estipulación hace las veces de la oposición de que trata el numeral tercero del artículo 528 del Código de Comercio.

DÉCIMA SÉPTIMA: CONFIDENCIALIDAD. LAS PARTES conocen y aceptan que tendrá cada una de ellas, un deber de confidencialidad respecto a la información que conozcan antes y durante la vigencia del presente Contrato. En virtud de lo anterior y para todos los efectos, se entiende por información confidencial, la información que no se conoce públicamente relativa a los negocios, la investigación y desarrollos de la parte divulgadora, incluyendo pero no limitado a, los productos, servicios, estructura de costos y precios, métodos contables o de negocios, análisis, planos, reportes, software de computación (incluso sistemas operacionales, aplicaciones y listados de programas), base de datos, datos, documentación, configuraciones, algoritmos, cuadros de flujo, manuales, secretos comerciales e industriales, tecnología, "know-how", fórmulas, inventos, diseños, desarrollos, dispositivos, métodos y procesos pasados, presentes y futuros (sean o no patentados o tengan o no derechos intelectuales y sean o no reducidos a la práctica o fijados en un medio tangible), listas de clientes y cualquier información de los mismos, otra información de clientes incluyendo condiciones y términos de Contratos con terceros y clientes, identidades é información respecto a listas de proveedores y cualquier información de los mismos, junto con información obtenida, conocida o revelada durante inspecciones u observación de muestras, equipos o instalaciones y toda la información relativa y similar en cualquier forma o medio; conceptos de asesores y opiniones de cualquier naturaleza, incluidos conceptos y opiniones legales, en general, cualquier otra información conocida en desarrollo de la presente relación y/o con ocasión de la misma, bien sea que la información confidencial haya sido revelada en forma verbal, escrita o impresa en cualquier medio escrito, mecánico, electrónico, magnético o cualquier otro, que cada parte posea con anterioridad o en desarrollo del presente Contrato. La naturaleza, el alcance, el tipo y la cantidad de la información confidencial que puede revelarse o suministrarse serán determinados según la exclusiva discreción de la parte divulgadora. Así mismo y respecto a la información personal revelada, el destinatario de la información se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en materia de protección de datos personales. Esta obligación de confidencialidad estará vigente durante la vigencia del Contrato y durante cinco años después de su terminación.

Esta obligación no se aplica en caso de obligación legal (orden de una autoridad administrativa o judicial, comunicación a un auditor, o a la junta de **ÉXITO**), caso en el cual la Parte que deba revelar la información deberá informar inmediatamente tenga conocimiento del requerimiento a la otra Parte respecto a la existencia, términos y circunstancias relacionadas con dicho requerimiento, y de todos modos, antes de su divulgación, de tal forma que ésta tenga la oportunidad de defenderla, limitarla o protegerla, quedando en todo caso obligado a alegar oportuna y debidamente el secreto profesional o mercantil para prevenir su divulgación. Tampoco será considerada una violación de la obligación de confidencialidad la difusión que haga **ÉXITO** de información correspondiente a **EL CONCESIONARIO** de manera consolidada incluyendo información general del Almacén o Establecimiento, de tal forma que no se identifique individualmente la información de **EL CONCESIONARIO**. No obstante lo establecido en la presente cláusula, **ÉXITO** podrá relevar información confidencial a algún tercero, siempre que firme con éste un acuerdo de confidencialidad en virtud del cual dicho tercero no pueda revelar bajo ninguna circunstancia la información suministrada. De igual modo, el tercero receptor de la información se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en materia de protección de datos personales.



DÉCIMA OCTAVA: ORIGEN DE INGRESOS. EL CONCESIONARIO declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas y a favor de **ÉXITO**, como sus ingresos, productos bienes y servicios, provienen de actividades lícitas, y no se encuentran en curso de un proceso de extinción de dominio o en riesgo de estarlo; que los recursos obtenidos con el presente contrato no serán utilizados para la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; que no se encuentra en listas para el control de lavado de activos, la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad o entidad nacional o extranjera, tales como las listas de OFAC y ONU, y que, en consecuencia, se obliga a responder frente a **ÉXITO** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia del incumplimiento de esta declaración. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato cuando cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; los administradores, empleados y subcontratistas de **EL CONCESIONARIO**: i) sean vinculados en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades; ii) se encuentren incluidos en listas públicas para el control de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad o entidad nacional o extranjera; iii) sean vinculados en requerimientos de entidades de control, o noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Como consecuencia de lo anterior el Concesionario responderá ante **ÉXITO** o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados, sin perjuicio de la facultad que tiene **ÉXITO** de solicitar la indemnización de perjuicios y exigir el cumplimiento de la obligación principal. Almacenes Exito S.A. declara igualmente que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

PARÁGRAFO: ÉXITO se reserva el derecho de solicitar a **EL CONCESIONARIO** en cualquier momento, información sobre sus filiales, subsidiarias, accionistas, vinculados, socios, controlantes, y demás asociados que tengan funciones de dirección y administración. La negativa de suministrar esta información por parte de **EL CONCESIONARIO**, será causal de terminación unilateral del vínculo existente por parte de **ÉXITO**, sin que ello implique la realización de ningún reconocimiento económico a favor de **EL CONCESIONARIO**.

DÉCIMA NOVENA. PREVENCIÓN DEL CONTRABANDO. En la ejecución del presente contrato, se prohíbe cualquier tipo de circulación de mercancía importada por lugares no habilitados, ocultando, disimulando o sustrayéndola de la intervención y control aduanero. En este sentido, **EL CONCESIONARIO** se compromete a comercializar y/o proveer bienes, productos y servicios obtenidos e ingresados al país con el cumplimiento de la regulación aplicable. Como consecuencia de lo anterior, **EL CONCESIONARIO** responderá ante Almacenes Éxito S.A. o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados por el incumplimiento de lo dispuesto en la presente cláusula. Almacenes Éxito S.A. podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral por el incumplimiento de esta cláusula.

VIGÉSIMA. TRANSPARENCIA: EL CONCESIONARIO comprende y acepta que Almacenes Éxito S.A. está comprometida en la lucha contra la corrupción y el soborno, y por lo tanto cuenta con políticas y procedimientos encaminados a la prevención y control de dichas prácticas, así como de toda conducta fraudulenta, las cuales declara conocer y cumplir. Por lo tanto, se compromete a no llevar a cabo ninguna práctica fraudulenta en nombre propio o de Almacenes Éxito S.A.



Igualmente se compromete a abstenerse de dar, ofrecer o prometer, en nombre propio o de Almacenes Éxito S.A., dádivas, sumas de dinero, utilidad o cualquier otro objeto o beneficio de valor pecuniario, a servidores públicos nacionales o extranjeros, con el fin de que realicen, omitan o retarden cualquier acto relacionado con el ejercicio de sus funciones, en relación a un negocio o transacción local o internacional con el fin de obtener un beneficio propio o para Almacenes Éxito S.A. En ese sentido, responderá por todo perjuicio que se cause con la realización de dichas conductas a Almacenes Éxito S.A.

Las Partes velarán porque sus socios o accionistas, administradores, representantes, empleados, contratistas o intermediarios no antepongan intereses personales en el desarrollo de la relación comercial. En ese sentido, deberán abstenerse de realizar cualquier conducta que atente contra la transparencia. Asimismo, Las Partes se abstendrán de ofrecer incentivos, atenciones, cortesías u obsequios a empleados y/o funcionarios de la otra Parte que puedan potencialmente comprometer su independencia en la toma de decisiones. Es obligación de cada una de las Partes poner en conocimiento del otro cualquier indicio o evidencia que vincule o pueda vincular a sus socios o accionistas, administradores, representantes, empleados, contratistas o intermediarios en estas u otras conductas que afecten los intereses de la otra parte. Las denuncias frente a este tipo de conductas podrán serán comunicadas a Grupo Éxito a través de la línea 018000 – 522526, del correo electrónico etica@grupo-exito.com o del formulario ético dispuesto en la página Web de Almacenes Éxito S.A. La omisión de estos deberes constituye un incumplimiento grave del presente Acuerdo que facultará a la Parte afectada para darlo por terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA. PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN PERSONAL. EL CONCESIONARIO asume la obligación constitucional, legal y jurisprudencial de proteger los datos personales a los que acceda y trate con ocasión de este contrato. Por tanto, deberá adoptar las medidas que le permitan dar cumplimiento a lo dispuesto por las Leyes 1581 de 2012 y 1266 de 2008, ésta última en lo que le sea aplicable. Consecuencia de esta obligación legal, entre otras, deberá adoptar las medidas de seguridad de tipo lógico, administrativo y físico, acorde a la criticidad de la información personal a la que accede, para garantizar que este tipo de información no será usada, comercializada, cedida, transferida y/o no será sometida a cualquier otro tratamiento contrario a la finalidad comprendida en lo dispuesto en el objeto del presente contrato.

Así mismo deberá adoptar las políticas y/o normas que consignen las directrices a sus empleados sobre el uso de la información personal que tratará por cuenta de Almacenes Éxito S.A. y el procedimiento de Habeas Data requerido para que los titulares de los datos puedan ejercer sus derechos. En esta materia capacitará a sus empleados y colaboradores.

EL CONCESIONARIO indemnizará los perjuicios que llegue a causar a Almacenes Éxito S.A. como resultado del incumplimiento de las leyes 1581 de 2012 y 1266 de 2008, aplicables al tratamiento de la información personal, así como por las sanciones que llegaren a imponerse por violación de las mismas. Almacenes Éxito S.A. informa a **EL CONCESIONARIO** que en Colombia configura delito el tratamiento no autorizado de datos personales, según lo dispuesto en el artículo 269 F de la ley 1273 de 2009.

EL CONCESIONARIO reconoce el derecho que tiene Almacenes Éxito S.A. de auditar el cumplimiento de esta obligación de protección de datos personales; en este sentido, autoriza el ingreso y/o acceso de los funcionarios y/o terceros designados para este fin a sus instalaciones e infraestructura, así como el acceso a la información requerida para verificar la adecuada protección de los datos personales custodiados con ocasión de este contrato.

DJVB AGOSTO 2022



Es obligación de **EL CONCESIONARIO** informar a Almacenes Éxito S.A. cualquier sospecha de perdida, fuga o ataque contra la información personal a la que ha accedido y/o trata con ocasión de este contrato, aviso que deberá dar una vez tenga conocimiento de tales eventualidades. La pérdida, fuga o ataque contra la información personal implica así mismo la obligación de **EL CONCESIONARIO** de gestionar el incidente de seguridad conforme las buenas practicas alrededor de la gestión de este tipo de situaciones y prestar toda la colaboración en la investigación correspondiente.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta cláusula se considera como un incumplimiento grave por los riesgos legales y empresariales que conlleva el indebido tratamiento de datos personales, y en consecuencia será considerada justa causa para la terminación del contrato, y dará lugar al cobro de la penalidad, en caso de que ésta haya sido pactada, sin necesidad de ningún requerimiento, a los cuales se renuncia desde ahora

VIGÉSIMA SEGUNDA. PROPIEDAD INTELECTUAL: EL CONCESIONARIO reconocerá y respetará en todo momento los derechos de Propiedad Industrial que tiene **EL CONCEDENTE** en relación con las marcas comerciales asociadas al Centro Comercial, y que, en todo caso, son de titularidad de **EL CONCEDENTE** y sus representantes. En consecuencia, **EL CONCESIONARIO** expresamente manifiesta que: (i) no promoverá o intentará, directamente o por intermedio de terceros, el registro de las marcas bajo expresiones iguales o similares ya sea para identificar productos o servicios idénticos, o cualesquiera otros productos o servicios relacionados; (ii) no usará las marcas en ninguna forma que cause confusión, constituya competencia desleal o sea de cualquier manera ilegal, o que, en opinión de **EL CONCEDENTE**, desmejore el buen nombre de las marcas y (iii) se abstendrá de usar o explotar económicamente las marcas, lemas, enseñas, nombres comerciales y demás signos distintivos relacionados de titularidad de **EL CONCEDENTE** y sus representantes (salvo autorización escrita), así como de colocar o emitir algún tipo de información que no sea estrictamente vinculada al objeto de este Contrato.

En todo caso, **EL CONCEDENTE** podrá solicitar el cambio de ubicación o retiro de avisos y objetos publicitarios, siendo **EL CONCESIONARIO** el único y directo responsable ante las autoridades competentes por la colocación de los mismos y el cumplimiento de la normativa aplicable sobre la materia.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL CONCESIONARIO en su calidad de propietario exclusivo o licenciante autorizado de las Marcas a través de las cuales se identifica el Establecimiento de Comercio que funciona en el Espacio objeto del presente Contrato, y sobre las cuales declara que se encuentran debidamente registradas ante la autoridad competente, otorga a favor de **EL CONCEDENTE** una licencia de uso sobre las Marcas, para que las mismas sean impresas y/o incorporadas en campañas de publicidad al interior del Centro Comercial, las instalaciones de su casa matriz, sus filiales y subsidiarias.

EL CONCESIONARIO se obliga a mantener vigente la licencia sobre las Marcas por todo el término de duración del Contrato.

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

En caso de que **EL CONCESIONARO** sea licenciataria de las marcas, **EL CONCESIONARIO** declara y garantiza que cuenta con las facultades requeridas para otorgar sublicencias y demás derechos sobre las Marcas que se (sub)licencian en este Contrato; que tiene plena capacidad para suscribir este Contrato y que el otorgamiento de la (sub)licencia objeto de esta cláusula no infringe ningún derecho de propiedad intelectual de terceros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL CONCESIONARIO, mantendrá indemne a **EL CONCEDENTE** de cualquier requerimiento, reclamo, demanda, sanción, procedimiento judicial, administrativo o disciplinario, y general de cualquier acción legal que ésta pueda verse involucrada por violación de derechos de Propiedad Intelectual y/o derechos de autor, que deriven del uso de las Marcas por parte de **EL CONCEDENTE** en su calidad de licenciada o sub licenciada. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones , adelantar todos los trámites y gestiones, asumir toda responsabilidad, y defender a **EL CONCEDENTE** ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, y pagará los dineros que se viera en la obligación **EL CONCEDENTE** de cancelar, así como cualquiera y todas las pérdidas, responsabilidades, indemnizaciones, daños, gastos y costos (incluyendo honorarios de abogados), intereses, penalidades, e impuestos en los que incurra o deba incurrir **EL CONCEDENTE**. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de **EL CONCEDENTE** de dar por terminado el Contrato de manera inmediata ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en la presente cláusula.

VIGÉSIMA TERCERA. AUDITORÍA: Las Partes acuerdan, que durante la ejecución del presente Contrato, Almacenes Éxito S.A podrá llevar a cabo, previa comunicación escrita a **EL CONCESIONARIO**, evaluaciones y revisiones a los procesos, actividades y obligaciones que hacen parte del alcance del mismo (en adelante "Auditoria") y en particular a las obligaciones en materia de cumplimiento tales como asuntos de transparencia, protección de datos y prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo.

Para efectos de llevar a cabo la Auditoria, Almacenes Éxito S.A., informará con una antelación mínima de diez (10) días hábiles anteriores a la fecha en la cual desea llevarla a cabo, el lugar y el personal designado para el efecto. De igual manera, Almacenes Éxito solicitará en tal comunicación la información que requerirá para efectuar la visita.

De acuerdo con lo anterior, **EL CONCESIONARIO** se compromete a:
Poner a disposición del personal encargado de realizar la Auditoria toda la información, documentación, procesos y registros que éste solicite en la ejecución de su labor y, en los medios de almacenamiento que requiera para el cumplimiento de los objetivos definidos en la evaluación.
Brindar atención por parte del personal requerido y la cooperación necesaria para facilitar las visitas a las instalaciones de **EL CONCESIONARIO** y/o la comprensión de la información dispuesta, para la consecución de los objetivos de la Auditoria.

Una vez ejecutada la Auditoria, Almacenes Éxito S.A informará el resultado de la misma, los hallazgos y recomendaciones a **EL CONCESIONARIO.** De acuerdo con lo anterior, las Partes definirán de común acuerdo las acciones y planes a implementar con el fin de dar cumplimiento a lo pactado en el contrato. **EL CONCESIONARIO** deberá ejecutar el 100% de las recomendaciones emitidas por Almacenes Éxito S.A como resultado de las evaluaciones realizadas en el plazo establecido para cada caso. Asimismo, si como resultado de la Auditoria, Almacenes Éxito S.A detectara: i) irregularidades o advirtiera riesgos que pudieren poner en peligro su buen nombre o la ejecución del presente Contrato, ii) o si **EL CONCESIONARIO** no cumple con lo establecido como

APROBADO Dirección Jurídica

acciones o planes frente a los hallazgos de la Auditoria, Almacenes Éxito S.A podrá invocar los resultados de la Auditoria como justa causa para la terminación de la relación contractual, sin que ello genere indemnización o multa alguna a favor de **EL CONCESIONARIO.**

VIGÉSIMA CUARTA. CARTA ÉTICA. EL CONCESIONARIO se obliga a dar cabal cumplimiento a los principios y compromisos consagrados en la "Carta Ética del Proveedor" cuyo contenido puede ser consultado en el sitio web de Almacenes Éxito S.A.

VIGÉSIMA QUINTA. CONFLICTOS DE INTERÉS. Las Partes acuerdan no permitir a sus representantes, empleados o contratistas el ofrecimiento de incentivos, atenciones, cortesías u obsequios a empleados y/o funcionarios de la otra Parte, a fin de obtener con ello beneficios para ella misma y/o sus socios, representantes o contratistas, y aceptan que toda falta propia o de sus funcionarios en torno a la transparencia con motivo de la negociación, celebración o ejecución de este Contrato constituye un incumplimiento grave del mismo. Igualmente las Partes se obligan a velar porque sus empleados, representantes y/o contratistas no antepongan sus intereses personales a los suyos ni a los de la otra Parte. Por lo anterior, es obligación de cada una de las Partes poner en conocimiento de la otra, cualquier indicio o evidencia que vincule o pueda vincular a sus empleados o contratistas en las conductas aquí descritas. Las denuncias frente a este tipo de conductas podrán serán comunicadas al Concedente a través de la línea 018000 – 522526 o del correo electrónico etica@grupo-exito.com.

VIGÉSIMA SEXTA. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Cualquier diferencia, controversia o reclamación que surja entre las Partes por razón o con ocasión de la existencia, interpretación, negociación, celebración, ejecución, terminación o liquidación de este Contrato, se someterá y resolverá por la justicia ordinaria colombiana.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos del presente Contrato y para que cualquier aviso o notificación entre las Partes tenga validez, deberá enviarse a las direcciones que se indican a continuación, a menos que cualquiera de ellas suministre por escrito una nueva dirección con una antelación no inferior a diez (10) días comunes a la fecha del cambio de dirección. En el evento en que la comunicación sea remitida por escrito, la notificación se entenderá efectuada en el momento en que la comunicación sea recibida en la dirección indicada por la otra Parte y se tenga prueba de su recibido. Tratándose de correo electrónico, la notificación se entenderá hecha al día siguiente del envío del mensaje, siempre y cuando el remitente no haya recibido una notificación de no recepción a más tardar dentro de las dos (2) horas siguientes a su envío.

EL CONCESIONARIO
Atención: **JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ**
Dirección: Calle 13 #4-25
Correo Electrónico: arenarrendamientos@gane.com.co

EL CONCEDENTE
Atención: **MARIA PAULA MEJIA POSADA**
Dirección: Carrera 48 #32b Sur 139, Avenida Las Vegas, Envigado, Antioquia.
Correo Electrónico: njudiciales@grupo-exito.com; mmejiap@grupo-exito.com

VIGÉSIMA OCTAVA: MÉRITO EJECUTIVO. Las partes le conceden mérito ejecutivo al presente Contrato y a la copia auténtica del mismo para efectos de exigir el pago de la

APROBADO

contraprestación, las obligaciones dinerarias en general, los intereses generados por ésta y/o cualquier multa o sanción, los perjuicios derivados del incumplimiento, así como cualquier obligación de hacer derivada del presente Contrato.

VIGÉSIMA NOVENA: INTEGRALIDAD Y ANEXOS. El presente documento constituye y deja sin vigencia, cualquiera otra relación contractual de concesión y/o distribución anteriormente celebrado entre las mismas partes y sobre el mismo objeto. Cualquier modificación al presente Contrato deberá constar por escrito firmado por las parties. Hacen parte integral del presente Contrato los siguientes anexos:

Anexo N° 1	Detalle de Condiciones.
Anexo N° 2	Plano de Ubicación del Espacio.
Anexo N° 3	Pagaré N° 5725 y Carta de Instrucciones.
Anexo N° 4	Convenio Ambiental.

TRIGÉSIMA: ANULABILIDAD. En caso que una de las cláusulas o estipulaciones aquí contenidas, sea declarada nula, lo anterior no implicará la nulidad del Contrato salvo que la cláusula o estipulación considerada nula sea esencial al contrato a juicio del Concedente.

De conformidad con todo lo anterior, se firma el presente Contrato el 6 dic. 2024 por **EL CONCESIONARIO**, y por **EL CONCEDENTE** el 17 dic. 2024.

EL CONCEDENTE,

MARIA PAULA MEJÍA POSADA
C.C. 1.128.391.465 de Medellín
Apoderado Especial
ALMACENES ÉXITO S.A.

EL CONCESIONARIO,

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331
Representante Legal
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

DJVB AGOSTO 2022

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

CONTRATO DE CONCESIÓN N° CW2536539
ALMACENES ÉXITO S.A. – REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

	ÉXITO O EL CONCEDENTE	EL CONCESIONARIO
Nombre(s) o Razón Social	ALMACENES ÉXITO S.A.	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
Identificación/NIT	890.900.608-9	805009514-5
Representante /Apoderado	MARIA PAULA MEJÍA POSADA	JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
Identificación Representante	C.C. 1.128.391.465 de Medellín	C.C. 79.660.331
Dirección para Notificaciones	Carrera 48 # 32 B Sur – 139 Envigado, Antioquia	Calle 13 #4-45
Teléfono	(4) 604 9696	8843434 - 3174009593
Correo Electrónico	njudiciales@grupo-exito.com; mmejiap@grupo-exito.com	areaarrendamientos@gane.com.co

Las partes han acordado celebrar el contrato de concesión de espacio, en adelante "el Contrato", el cual se regirá por las siguientes Cláusulas:

I. CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. ÉXITO concede a **EL CONCESIONARIO** la facultad de comercializar los productos y/o servicios ("Producto y/o Servicio") que se mencionan a continuación:

1. Cuenta de apuestas
2. Loterías
3. Super Astro
4. Baloto
5. Chance
6. Pago Millonario
7. Chance Millonario
8. Raspa Todo – Raspa Listo
9. Rifas
10. Giros
11. Pines y recargas
12. Pagos y Recaudos (Corresponsal Bancario)

Lo anterior, mediante el aprovechamiento de la clientela de **ÉXITO** en uno o varios de sus almacenes (el "Establecimiento" o "Almacén"), para lo cual se especificará un área dentro de dicho Almacén (el "Espacio"), donde **EL CONCESIONARIO** podrá utilizar un nombre comercial ("Nombre Comercial") definido de mutuo acuerdo. A cambio, **EL CONCESIONARIO** pagará una contraprestación mensual ("Contraprestación") equivalente al Mínimo Mensual Garantizado ("MMG"), según se pacte para cada Establecimiento, así como los demás cargos definidos para la operación en cada Almacén (todas ellas en adelante las "Obligaciones Dinerarias"), las cuales se encuentran establecidas en el Anexo N° 1 para cada uno de los Almacenes.

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

PARÁGRAFO 1: EL CONCESIONARIO no podrá comercializar los siguientes servicios:

- Cuenta de apuestas: Ya juego. Betplay, Rushbet, Wplay
- Giros: SUPERGIROS
- Corresponsal Bancario (Pagos, recaudos, transferencias, abonos): Grupo AVAL, Bancolombia, Davivienda incluido Daviplata.

De igual manera, en caso de que, durante la ejecución del Contrato, **ÉXITO** constituya el servicio de Corresponsal Bancario de otros Bancos, adicionales a los anteriormente señalados, **EL CONCESIONARIO** acepta no comercializar los servicios de pago y recaudo del respectivo Banco, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación que realice **ÉXITO** a **EL CONCESIONARIO**.

PARÁGRAFO 2: La identificación del Establecimiento, Nombre Comercial, el Espacio, el Producto y/o Servicio, y la Contraprestación, así como otros conceptos iniciados con letra mayúscula en este contrato, han sido regulados en los Anexos relacionados en la cláusula vigésima novena, que hacen parte integrante del mismo.

PARÁGRAFO 3: Es claro para las partes que el Espacio es un elemento accesorio del Contrato, sobre el cual en ningún momento se está entregando la tenencia por parte de **ÉXITO**. Por lo tanto, no le serán aplicables a este Contrato las normas sobre arrendamientos del Código de Comercio y del Código Civil. En consecuencia, **ÉXITO** podrá modificar el área y/o la ubicación del Espacio, para lo cual deberá notificar a **EL CONCESIONARIO** con treinta (30) días de anticipación. En ningún caso esta modificación implicará para **ÉXITO** la obligación de reconocer a **EL CONCESIONARIO** el pago de perjuicios o primas.

SEGUNDA: REEMBOLSOS. Además de la Contraprestación, **EL CONCESIONARIO** reembolsará mensualmente a **ÉXITO** los siguientes conceptos:

(i) Reembolso de Gastos de Administración: Correspondiente al uso de servicios comunes tales como servicios públicos generales de las zonas comunes de las que se beneficie, servicios e implementos de aseo de las zonas de comidas, si fuere el caso, aire acondicionado, entre otros. Estos valores se encuentran establecidos para la operación en cada Almacén en el Anexo N° 1 numeral 2.4 y serán incrementados el primero (1°) de enero de cada año, teniendo en cuenta los costos reales de dichos servicios. El incremento será notificado a **EL CONCESIONARIO** a la dirección de notificaciones establecida en el presente Contrato.

(ii) Reembolso de Servicios Públicos: El valor de los servicios de acueducto, alcantarillado, gas, energía y los demás a cargo del Concesionario (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) , serán asumidos por éste aplicando una de las siguientes formas según se indique en el Anexo 1 numeral 2.4 para la operación del Espacio en cada Galería Comercial / Almacén dentro de las siguientes tipologías:

a) **Tipo 1:** El Concesionario reembolsará al Concedente el valor de los servicios públicos consumidos mensualmente (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) de acuerdo con la medición de los mismos efectuada a través de medidores independientes.

b) **Tipo 2:** El Concesionario pagará al Concedente una cuota mensual que podrá ser ajustada anualmente, a partir del primero (1°) de febrero, según el incremento porcentual del valor de los servicios públicos (incluyendo tasas, impuestos, contribuciones, y en general todo

[redacted]

aquello que se derive del uso de los servicios públicos en el Espacio) , de la respectiva ciudad.

c) **Tipo 3:** El valor de los servicios públicos será pagado directamente por El Concesionario a la(s) entidad(es) correspondiente(s) en la medida en que cuenta con medidores independientes instalados por dicha entidad, facturando en forma independiente al consumo de la Galería Comercial/ Almacén. En todo caso, El Concesionario acreditará al Concedente los correspondientes pagos cuando éste lo requiera, y en todo caso mantendrá indemne al Concedente frente a dichas entidades,

PARÁGRAFO 1: La forma en que El Concesionario asume el valor de los servicios públicos podrá ser modificada por el Concedente, mediante comunicación escrita enviada al Concesionario, cuando se modifiquen los niveles de consumo y tal modificación resulte necesaria.

PARÁGRAFO 2: Otros servicios públicos, tales como telecomunicaciones y gas natural, en caso de requerirlos, serán tramitados y pagados directamente por El Concesionario, quien se obliga a cumplir oportunamente con el pago de las correspondientes facturas.

PARÁGRAFO 2: El Concedente podrá requerir los comprobantes de pago de los servicios públicos al Concesionario en cualquier momento. En cualquier caso, las sumas que el Concedente se vea obligado a pagar por estos conceptos serán reembolsadas por El Concesionario, previa presentación de la respectiva factura por parte del Concedente y en un término máximo de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que el Concedente remita la factura correspondiente

TERCERA: FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS. A partir de la fecha definida por las partes ("Inicio de Facturación") establecida en el Anexo N° 1 numeral 2.5, **EL CONCESIONARIO** deberá pagar todas las Obligaciones Dinerarias a su cargo, incluyendo la Contraprestación, los Reembolsos y los demás cargos a que haya lugar, bajo uno de los siguientes modelos, según lo definan las partes en el Anexo N° 1 numeral 2.2. que hace parte integrante del presente contrato:

3.1. EL CONCESIONARIO pagará en forma anticipada el Mínimo Mensual Garantizado (MMG), más el IVA correspondiente, dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la respectiva factura.

EL CONCESIONARIO pagará mediante transferencia electrónica, cupón de pago emitido en la factura a favor de **EXITO**, en la cuenta corriente de Bancolombia® N° 00181455098 Convenio 43837 o por cualquier otro medio de pago designado por escrito por parte de **ÉXITO.** Para que los pagos derivados del presente contrato se entiendan realizados deberán ser reportados a la División de Tesorería de **ÉXITO** al tel (4)604-9696 o al correo electrónico rcartera@Grupo-exito.com.

PARÁGRAFO 1: El MMG incrementará en la fecha establecida en el numeral 2.1 del Anexo No.01, teniendo el IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha del incremento.

PARÁGRAFO 2: Los saldos vencidos por cualquier concepto a cargo de **EL CONCESIONARIO** generarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera o la entidad que haga sus veces, a partir de la fecha en que debieron ser pagadas, sin necesidad de requerimiento alguno para la constitución en mora, a lo cual renuncia expresamente **EL CONCESIONARIO**. En tales casos, además de la facultad para dar por terminado el Contrato, **ÉXITO** podrá iniciar un proceso de cobro, directamente o a través de una entidad que preste los

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

servicios de cobranza, quedando **EL CONCESIONARIO** obligado al pago de los honorarios y gastos que esta gestión cause.

CUARTA: REPARACIONES Y MEJORAS. Las mejoras y/o adecuaciones al Espacio serán por cuenta y riesgo de **EL CONCESIONARIO,** quien deberá contar con la autorización escrita de **ÉXITO**, para lo cual deberá: (i) presentar de forma previa al Concedente la propuesta de diseño, el presupuesto de adecuaciones y los requerimientos técnicos para su operación, y (ii) obtener la aprobación expresa y escrita de las mencionadas adecuaciones. Estarán a cargo de **EL CONCESIONARIO** las reparaciones locativas que requiera el Espacio así como el mantenimiento preventivo y correctivo asociado del mismo.

A la terminación del Contrato, si **EL CONCESIONARIO** no procede con el retiro voluntario e inmediato de las mejoras, **ÉXITO** podrá optar por: (i) conservar las mejoras y/o adecuaciones sin que ello implique la realización de ningún reconocimiento económico a **EL CONCESIONARIO,** quien expresamente renuncia al cobro de las mismas; o (ii) solicitar el retiro de las mismas, sin causar detrimento al respectivo Espacio, en cuyo caso **EL CONCESIONARIO** deberá entregar el Espacio en las mismas condiciones en que lo recibió, para lo cual se compromete a realizar las reparaciones que sean necesarias para ello, y (iii) el Concedente podrá retirarlas por cuenta y riesgo del Concesionario, y podrá ubicarlas en un depósito cuyos costos deberán ser reembolsados al Concedente por el Concesionario, y para cuyo cobro el presente Contrato presta mérito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y exigible.

QUINTA: AUTONOMÍA. La comercialización de los productos y/o servicios que realice **EL CONCESIONARIO** constituye una actividad autónoma e independiente a **ÉXITO**, por lo que se presume que **EL CONCESIONARIO** llevará a cabo la actividad que desarrolle en el Local, por su exclusiva cuenta y riesgo, siendo el exclusivo responsable de todas las obligaciones laborales y de seguridad social en favor de las personas directa o indirectamente a su servicio. Así mismo, **EL CONCESIONARIO** garantiza cumplir con todos los requerimientos del sistema integrado de seguridad y salud en el trabajo, además de los pagos de la seguridad social determinados por la ley. De igual manera, realizará controles necesarios para asegurar que sus empleados cumplan con las disposiciones sobre origen de ingresos, transparencia, confidencialidad, conflicto de intereses y todas las demás responsabilidades tendientes requeridas para la normal ejecución del Contrato.

SEXTA: INDEMNIDAD. EL CONCESIONARIO deberá mantener indemne a **EXITO** por lo siguiente: (i) Cualquier reclamación de carácter civil o laboral que realice su personal (vinculado o contratista); y (ii) Cualquier reclamación o requerimiento de una autoridad judicial, policiva o administrativa, un cliente o un tercero, relacionada con alguna acción u omisión de **EL CONCESIONARIO** o su personal (incluyendo empleados, contratistas y subcontratistas). En los anteriores eventos, **EL CONCESIONARIO** deberá responder con copia a **ÉXITO** en un plazo máximo de tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la reclamación, la solución adoptada y/o las explicaciones pertinentes. Si **ÉXITO** se viere vinculado en cualquier tipo de procedimiento judicial, administrativo o disciplinario por los anteriores conceptos, **EL CONCESIONARIO** saldrá en defensa de **ÉXITO**, y además le reembolsará a **ÉXITO** los dineros que éste se viere en la obligación de cancelar para su defensa o en virtud de una condena o sanción en su contra.

PARAGAFO: EL CONCESIONARIO se obliga a tramitar y conseguir todos los permisos y licencias necesarios para el ejercicio de su actividad comercial. De igual manera, si alguna de las adecuaciones que estime hacer el concesionario para su operación requiere licencia o autorización



similar, **EL CONCESIONARIO** deberá coordinar su solicitud y trámite con **ÉXITO**, so pena de salir en defensa del concedente y pagar las indemnizaciones a las que haya lugar en caso de una eventual reclamación o sanción a que este pueda verse sometido.

SÉPTIMA: GARANTÍAS Y PÓLIZAS: **EL CONCESIONARIO** se obliga a: (i) Diligenciar un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de las obligaciones a su cargo (Anexo 3); y (ii) Constituir con una compañía aseguradora legalmente establecida en Colombia que cumpla con los criterios técnicos definidos por **ÉXITO**, las pólizas que se describen en el presente clausulado, cuyo contenido debe ser previamente avalado por **ÉXITO** y las cuales deberán renovarse y/o reajustarse según la ejecución del contrato.

Póliza / Amparo: Responsabilidad civil extracontractual (Adecuaciones y reformas locativas).

Límite/Valor asegurado:
Restaurante (Incluye cualquier tipo de comidas, helados, cafeterías. etc.)
•Área menor de 50 mts2 : Límite mínimo de COP 500M evento/vigencia.
•Área entre 50 y 300 mts2: Límite mínimo de COP 700M evento/ vigencia.
•Área mayor a 300 mts2: Límite mínimo de COP 1.500M evento/vigencia.

Servicios (Bancos, farmacias, ópticas, librería, celulares) y Comercio (Ropa, calzado, accesorios, colchones, joyerías, deportes, muebles)
•Área menor de 50 mts2 : Límite mínimo de COP 300M evento/vigencia.
•Área entre 50 y 300 mts2: Límite mínimo de COP 500M evento/ vigencia.
•Área mayor a 300 mts2: Límite mínimo de COP 1.000M evento/ Vigencia.

Almacenes de tecnología y electro, Gimnasios y zonas deportivas y juegos infantiles.
Límite mínimo de COP 1.000M evento/vigencia.

Cines y Casinos, Parques de diversiones
Límite mínimo de COP 2.000 M evento/vigencia

Nota: Para las marcas que requieran trabajos en caliente (Soldadura), sin importar el área del local, el límite mínimo a solicitar es de 1.000M evento/vigencia.

Estructura:
Asegurado: Concesionario y El Concedente
Beneficiario: Terceros afectados y El Concedente
Vigencia La póliza deberá estar vigente durante la vigencia de la obra o montaje y su periodo de mantenimiento

Vigencia: La póliza deberá estar vigente durante la vigencia de la obra o montaje y su periodo de mantenimiento

Condiciones generales:
La póliza deberá contar con los siguientes amparos básicos y condiciones:
Amparos:
a) Predios, Labores y Operaciones al 100%.
b) Responsabilidad Civil Cruzada sublímite evento/vigencia (100%) del límite de indemnización

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

c) Responsabilidad Civil Patronal: sublimite 50% evento/ vigencia del valor asegurado amparado por el básico.
Amparos adicionales:
-Bienes bajo cuidado, tenencia y control.
-Contratistas y/o subcontratistas evento/vigencia del (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
-Producto sublimite 50% evento/ vigencia del valor asegurado amparo por el básico.
-Amparo de gastos médicos el cual no tendrá aplicación del deducible.

Póliza / Amparo: Responsabilidad civil extracontractual (Póliza Operativa)

Límite/Valor asegurado:
Límites asegurados:
- Oficinas: $200 millones evento / vigencia
- Locales comerciales: $500 millones evento /vigencia
- Cines, gimnasios, juegos infantiles y restaurantes: $1.000 millones evento / vigencia

Estructura:
Asegurado: Concesionario y El Concedente
Beneficiario: Terceros afectados y El Concedente

Vigencia: Igual a la duración del contrato.

Condiciones generales:
La póliza deberá contar con los siguientes amparos básicos y condiciones:
Amparos:
a) Predios, Labores y Operaciones al 100%.
b) Responsabilidad Civil Cruzada sublimite evento/vigencia (100%) del límite de indemnización
c) Responsabilidad Civil Patronal: sublimite (20%) evento/ (40%) vigencia del valor asegurado amparado por el básico.
Amparos adicionales:
-Bienes bajo cuidado, tenencia y control.
-Contratistas y/o subcontratistas evento/vigencia del (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
-Producto sublimite (10%) evento/ (20%) vigencia del valor asegurado amparo por el básico.
-Amparo de gastos médicos el cual no tendrá aplicación del deducible.

Por su parte, ALMACENES EXITO S.A. ha negociado una **Póliza de Arrendamiento Colectiva** con Aseguradoras., que atiende a las condiciones técnicas y económicas que son adecuadas para proteger los riesgos derivados del presente contrato, y que a su vez permite cumplir con los niveles de servicio requeridos para la legalización del contrato y el ajuste de siniestros, por lo cual invita a **EL CONCESIONARIO** vincularse a dicha Póliza de Arrendamiento Colectiva, y en caso de estar de acuerdo, presentar los documentos que sean requeridos para su vinculación por parte de la aseguradora. Esta Póliza se renovará y/o reajustará así mismo según la ejecución del contrato.

Póliza / Amparo: Póliza de arrendamiento.

No aplica

APROBADO
Dirección Jurídica
Grupo Exito

Estructura:
Afianzado: Concesionario
Asegurado: Concedente
Beneficiario: Concedente

Vigencia
Igual a la duración del contrato. Para contratos superiores a un año, la póliza deberá tener vigencia anual.

Condiciones generales:
El plazo para el aviso de siniestro deberá ser de mínimo 60 días contados a partir del primer incumplimiento del Arrendatario.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las pólizas anteriormente nombradas, que su constitución corresponde **El CONCESIONARIO,** podrán ser contratadas por su cuenta o a través del Programa De Gestión De Riesgos En La Contratación, programa mediante el cual, ALMACENES EXITO S.A. ha negociado con diferentes aseguradoras condiciones técnicas y económicas que son adecuadas para proteger los riesgos derivados del presente contrato, y que además permiten cumplir con los niveles de servicio requeridos para la legalización del contrato y el ajuste de siniestros.

En caso que **EL CONCESIONARIO** opte por acogerse voluntariamente a dicho programa, para efectos de la expedición de alguna de las pólizas señaladas en la presente cláusula, deberá contactarse con el corredor que intermedia dicho programa, quienes le informaran los requisitos para la expedición de la póliza, al correo y los siguientes datos de contacto:

Correo electrónico: polizasinmobiliaria@grupo-exito.com
WhatsApp: 3052226283 y 3052615334

PARÁGRAFO SEGUNDO: En atención a la obligación de **EL CONCESIONARIO** a presentar los documentos que sean requeridos para la constitución de las pólizas, éste se hará responsable civil y penalmente por la veracidad de los mismos, y se obligará a indemnizar al Concedente, por cualquier perjuicio que se pueda derivar por la presentación de los mismos, en especial por el incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de seguro, incluidas pero sin limitarse a las objeciones que la compañía de seguros pueda alegar por la reticencia o inexactitud en la declaración del estado real del riesgo, así como cualquier otra que le corresponda.

PARÁGRAFO TERCERO: La contratación de las pólizas a la que se refiere el presente clausulado no exonera a **EL CONCESIONARIO** de su obligación de indemnizar a **ÉXITO** por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato que no fuesen cubiertos por la póliza mencionada o en exceso de esta.

PARÁGRAFO CUARTO: EL CONCESIONARIO se compromete a pagar por su propia cuenta, el monto total de las primas que se cause con ocasión de la expedición de las pólizas, así como las que se causen posteriormente con motivo de modificaciones, renovaciones, prórrogas o cualquier otro anexo que se expida con fundamento en las pólizas. No obstante, respecto de la Póliza de Arrendamiento Colectiva, el pago de las primas será realizado por **EL CONCEDENTE,** quién se encuentra facultado para realizar el recobro a **EL CONCESIONARIO** quien a su vez está obligado a efectuar el correspondiente reembolso, previa presentación de la factura o cuenta de cobro.

DJIVB AGOSTO 2022



PARÁGRAFO QUINTO: En el evento que **EL CONCESIONARIO** no desee o pueda incorporarse al programa y a las pólizas exigidas en la cláusula, salvo la Póliza de Arrendamiento Colectiva, **EL CONCESIONARIO** deberá junto con las pólizas presentar a **ÉXITO** el recibo oficial de pago de la prima y en el caso de existir modificaciones, deberá realizar la respectiva actualización o adición de cobertura.

Para cada periodo de renovación del contrato, **EL CONCESIONARIO** deberá entregar el recibo de caja por el pago de las pólizas y los reajustes necesarios a las mismas, a más tardar tres días (3) después del vencimiento del periodo de ejecución, sin que para ello se requiera solicitud alguna por parte de **ÉXITO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En los casos en que **EL CONCESIONARIO** aporte sus pólizas corporativas generales, y que estas sean aceptadas por **ÉXITO**, deberá enviar al Concedente certificado de cada renovación. Cualquier modificación en estos seguros que afecte la cobertura, deberá ser informada y aceptada por **ÉXITO**, en caso de no aceptarse esta modificación **EL CONCESIONARIO** estará obligado a cumplirla bajo otras pólizas. Lo anterior no aplica para la Póliza de Arrendamiento Colectiva, que en todo caso deberá ser la suministrada por **ÉXITO.**

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL CONCESIONARIO expresamente declara que asume la responsabilidad total sobre los daños materiales que se ocasionen a la mercancía, bienes y activos de su propiedad en virtud del presente Contrato de Concesión por los diferentes riesgos a los que se encuentre expuesta los bienes de su propiedad; tales como terremoto, inundación, huracán, terrorismo, incendio, hurto, entre otros; los cuales deberán ser asumidos bien sea mediante la constitución de un seguro de Todo Riesgo Daño Material a su cargo, o bajo su propia responsabilidad y patrimonio. En este sentido, **EL CONCESIONARIO,** se compromete a mantener indemne a **ÉXITO** de cualquier tipo de reclamo, demanda, sanción, requerimiento y en general de cualquier acción legal a que éste pueda verse involucrado con motivo de daños materiales que se presenten en los bienes de propiedad de **EL CONCESIONARIO** bajo la ejecución del presente Contrato de Concesión. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones y adelantar todos los trámites y gestiones correspondientes.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL CONCESIONARIO expresamente declara que asume la responsabilidad total sobre los daños y pérdidas materiales, accidentales, súbitas e imprevistas que se ocasionen en la de ejecución del proyecto de adecuaciones, en virtud del presente Contrato de Concesión, por los diferentes riesgos a los que se encuentre expuesta la actividad, tales como terremoto, inundación, terrorismo, incendio, corto circuito, hurto; entre otros; los cuales deberán ser asumidos bien sea mediante la constitución de un seguro de Todo Riesgo Construcción a su cargo, o bajo su propia responsabilidad y patrimonio. En este sentido, EL **CONCESIONARIO** se compromete a mantener indemne a **ÉXITO** de cualquier tipo de reclamo, demanda, sanción, requerimiento y en general de cualquier acción legal a que éste pueda verse involucrado con motivo de la ejecución del proyecto de adecuaciones, así como por el cumplimiento de las normas urbanísticas, de carácter distrital, municipal, departamental o nacional, o de cualquier tipo, que rijan para la ejecución de las adecuaciones. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones y adelantar todos los trámites y gestiones ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, para soportar técnica, jurídica, y económicamente la correspondiente respuesta a la negociación, solicitud, contestación de demanda, arreglo directo, conciliación o proceso que se surta, si fuere el caso.

APROBADO Dirección Jurídica

Cualquier costo en que incurra **ÉXITO** para la defensa de sus intereses o suma que deba cancelar como consecuencia de las situaciones planteadas en este Parágrafo, deberá ser reintegrado a **ÉXITO**, según corresponda, en su totalidad debidamente actualizado.

PARÁGRAFO NOVENO: Las pólizas bajo las características indicadas en la tabla superior, que su constitución corresponde a **EL CONCESIONARIO**, deberán ser presentada por este a **ÉXITO** con una antelación no inferior a 5 días hábiles a la fecha la cual se hace exigible la vigencia de cada una, garantizando anualmente la renovación de dichas pólizas. Así mismo, deberá garantizar la vinculación a la Póliza de Arrendamiento Colectiva. En caso de incumplimiento de esta disposición, **ÉXITO** se reserva la facultad de impedir el inicio de obra o montaje o la apertura del local e inicio de operacionea, según corresponda, lo cual es aceptado por **EL CONCESIONARIO**

PARÁGRAFO DÉCIMO: El incumplimiento en la expedición de las pólizas enunciadas en esta cláusula, o de la vinculación a la Póliza de Arrendamiento Colectiva, facultará a **ÉXITO**, para dar por terminado el Contrato de manera inmediata, con las consiguientes indemnizaciones a que haya lugar, sin perjuicio del derecho que le asiste a **ÉXITO** de hacer efectiva la penalidad y exigir el cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: El canal de comunicación con **ÉXITO** para todo lo relacionado con lo dispuesto en la presente clausula, incluyendo, pero sin limitarse al envío de documentación, será la dirección de correo electrónico: polizasinmobiliaria@Grupo-exito.com.

OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONCESIONARIO: Además de las obligaciones establecidas en las demás cláusulas del presente Contrato, **EL CONCESIONARIO** se obliga a:

8.1 Operar con diligencia y organización la comercialización de su Producto y/o Servicio, teniendo siempre control y responsabilidad sobre la calidad, legalidad y seguridad de sus operaciones, absteniéndose de ofrecer un Producto y/o Servicio distinto al que se autoriza distribuir en el presente Contrato. Todos los bienes (mercancías, dinero, equipos, mobiliario, etc.) que **EL CONCESIONARIO** requiera para la promoción de su Producto y/o Servicio, se mantendrán bajo su exclusiva guarda y custodia, para lo cual tomará todas las medidas preventivas para evitar su pérdida o deterioro. En especial, **EL CONCESIONARIO** se compromete a no expender, consumir o permitir el consumo bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de sustancia psicoactiva en el Espacio, ni en ninguna otra zona de los Almacenes.

8.2 Permitir el ingreso e inspección por parte del personal de **ÉXITO** con la finalidad de verificar el estado del Espacio o las existencias, recibos, salidas, depósitos, exhibiciones, calidad, presentación y expendió del Producto y/o Servicio, así como de los bienes destinados para la comercialización de los mismos.

8.3 De manera optativa para **EL CONCESIONARIO**, vincularse a los eventos promocionales programados por **ÉXITO** en el Establecimiento, otorgando precios especiales y realizando las demás actividades propias de dichos eventos.

8.4 Cumplir a cabalidad las normas tributarias que le sean exigibles, así como la normatividad Ambiental vigente en relación con el ejercicio de su actividad.

8.5 Abstenerse de usar o explotar económicamente las marcas, lemas, enseñas, nombres comerciales y demás signos distintivos relacionados de **ÉXITO** (salvo autorización escrita), así como de colocar o emitir algún tipo de información que no sea estrictamente vinculada al objeto de este Contrato. En todo caso, **ÉXITO** podrá solicitar el cambio de ubicación o retiro de avisos y objetos publicitarios.

8.6 Garantizar que los recursos utilizados en la ejecución del Contrato como sus ingresos, provienen

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

de actividades lícitas que ni **EL CONCESIONARIO** ni sus contratistas, se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurren en ninguna actividad que pueda catalogarse como lavado de activos, por lo que **EL CONCESIONARIO** se obliga a responder frente a **ÉXITO** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de una falta a lo aquí establecido. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del Contrato la inclusión de **EL CONCESIONARIO**, sus socios, sus administradores, o sus contratistas en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos.

8.7 Sin perjuicio de lo anterior, y con el exclusivo propósito de que la actividad desplegada por **EL CONCESIONARIO** se realice en armonía con las operaciones del Almacén, **EL CONCESIONARIO** tendrá que: (i) Acatar las normas aplicables al ejercicio de su actividad (incluyendo pero sin limitarse a las normas sanitarias y de Buenas Prácticas de Manufactura, de propiedad intelectual, publicidad, protección al consumidor, competencia y tributarias), así como las políticas establecidas por **ÉXITO** (incluyendo pero sin limitarse al Manual de Operación de Concesionarios, el Convenio Ambiental y los horarios de atención al público), (ii) Identificar a su personal con una escarapela, un carné de autorización de manipulación de alimentos, en caso de dedicarse a la producción y/o comercialización de los mismos, y un uniforme distintivo, los cuales deberán portar en todo momento, y (iii) Retirar de manera inmediata del Almacén cualquiera de las personas designadas por **EL CONCESIONARIO** para permanecer en el mismo, cuando así lo solicite **ÉXITO**, lo cual podrá hacer con anterioridad al inicio de actividades o incluso cuando ya se encuentre en el mencionado Almacén.

8.8 El Concesionario se obliga a cumplir con toda la normatividad vigente aplicable al ejercicio su actividad, incluyendo pero sin limitarse a la de tipo ambiental.

NOVENA: CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO. Sin perjuicio de la posibilidad de dar por terminado el Contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL CONCESIONARIO** facultará a **ÉXITO** para adoptar una se las siguientes medidas:

9.1. Suspender la ejecución del Contrato mediante el cierre provisional y preventivo del Espacio. Para esto **ÉXITO** deberá notificar con veinticuatro (24) horas de anticipación el cierre del Espacio mediante comunicación escrita, la cual podrá ser entregada directamente en el Espacio que se pretende cerrar con copia a la dirección de notificaciones, identificando cuál es la obligación incumplida y la acción que **EL CONCESIONARIO** debe tomar para su cumplimiento. Si dentro de dicho termino, no subsana el incumplimiento, **ÉXITO** procederá con el cierre provisional y preventivo del Espacio, ante lo cual **EL CONCESIONARIO** instruirá a su personal el cual no podrá obstaculizar la suspensión y cierre del Espacio hasta tanto se verifique o se otorgue garantía del adecuado cumplimiento de las obligaciones de **EL CONCESIONARIO**, según el caso. La reincidencia de **EL CONCESIONARIO** en el incumplimiento de sus obligaciones facultará a **ÉXITO** a dar por terminado el presente Contrato unilateralmente.

9.2. Cuando no se subsane el incumplimiento durante las veinticuatro (24) horas siguientes a la notificación mediante comunicación escrita, y se pueda probar la culpa, **ÉXITO** podrá emitir una factura por una suma equivalente a tres (3) veces el valor de la contraprestación mensual vigente durante el periodo del incumplimiento (en caso de contraprestación variable

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

será el valor del MMG) vigente durante el periodo del incumplimiento; dicha factura será enviada a **EL CONCESIONARIO** a título de penalidad por incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

DÉCIMA: RIESGOS DEL CONCESIONARIO: La administración y venta de las mercancías y servicios las adelantará y llevará a término enteramente **EL CONCESIONARIO** bajo su riesgo y responsabilidad. **ÉXITO** no tendrá responsabilidad alguna por las mercancías de **EL CONCESIONARIO;** por consiguiente **ÉXITO** no responderá por pérdidas parciales o totales de mercancías y/o bienes muebles originadas por incendio, inundación, asonada, motín, hurto, abuso de confianza, deterioro, sustracción o cualquier otro acto y en general por fuerza mayor o caso fortuito. **EL CONCESIONARIO** renuncia al derecho de ser indemnizado y por consiguiente a toda acción legal para responsabilizar a **ÉXITO.**

DÉCIMA PRIMERA: Si por culpa probada de **ÉXITO** o de sus dependientes, por fuerza mayor, caso fortuito, o por el hecho de un tercero, los almacenes donde se ubica **EL CONCESIONARIO** fueren cerrados al público, el presente contrato se suspenderá indefinidamente hasta el día en que se reanuden las actividades comerciales, sin que por este hecho haya lugar a exigir indemnización alguna a **ÉXITO.**

DÉCIMA SEGUNDA: DURACIÓN Y TERMINACIÓN. La duración del Contrato se establece en el Anexo N° 1 numeral 2.5 para cada Almacén (el "Duración Periodo Inicial").

12.1. Si al vencimiento del término de duración del Contrato, El Concesionario tuviere derecho a la renovación del mismo y estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: el Concedente comunicará por escrito al Concesionario, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento del Contrato, las nuevas condiciones de plazo, precio y demás, en las cuales estaría dispuesta a mantener la relación contractual. Por su parte, El Concesionario deberá manifestar por escrito dirigido al Concedente su aceptación o contraoferta en un plazo máximo de quince (15) días. El silencio del Concesionario será indicativo de aceptación de la propuesta recibida. Las discrepancias entre las Partes serán dirimidas por el procedimiento verbal sumario.

Si El Concesionario responde con una contraoferta y ésta es (i) por un valor inferior a las condiciones vigentes del presente Contrato o; (ii) por un valor del MMG o menor al correspondiente al MMG indexado por el IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores, será considerada como nula y por consiguiente el presente Contrato no será renovado.

12.2. Cualquiera de las Partes podrá desistir del procedimiento de renovación indicado en el numeral anterior con la simple notificación a la otra Parte durante cualquiera de los plazos allí indicados, caso en el cual, la terminación se hará efectiva al vencimiento contractual del Contrato sin que se cause ningún cargo o sanción a alguna de las Partes.

12.3. En caso que el Concedente no comunique en tiempo adecuado las condiciones en las cuales estaría dispuesto a renovar el Contrato, y que El Concesionario no comunique en tiempo adecuado su intención de no renovar el Contrato, éste se entenderá prorrogado sucesiva y automáticamente por un término de doce (12) meses, con un incremento del MMG en un porcentaje correspondiente al IPC acumulado certificado por el DANE de los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de la prorroga del contrato. En caso de haberse pactado una contraprestación variable, correspondiente a un porcentaje sobre las ventas, las Partes acuerdan que dicho porcentaje no sufrirá ninguna variación.

12.4. Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán dar por terminado el presente Contrato para

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

uno, varios o todos los almacenes, bien sea por mutuo acuerdo, por incumplimiento de las obligaciones contractuales o de la siguiente forma:

(i) Durante el Periodo Inicial, **EL CONCESIONARIO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, y pagando la totalidad de las contraprestaciones que hagan falta para la finalización del Periodo Inicial, de acuerdo con el Mínimo Mensual Garantizado vigente al momento de la terminación. En el evento de que se trate de una contraprestación que sólo sea con porcentaje de ventas, el valor a pagar se obtendrá calculando el promedio del tiempo que ha transcurrido de ejecución del Contrato y de los valores que se han pagado como contraprestación durante el mismo.

(ii) Durante las prórrogas, **EL CONCESIONARIO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, sin que esto le genere obligación de pagar ningún tipo de indemnizaciones.

(iii) Durante el Periodo Inicial o sus prórrogas, **EXITO** podrá darlo por terminado unilateralmente, dando aviso con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la cual desea darlo por terminado, sin que esto le genere obligación de pagar ningún tipo de indemnizaciones.

(iv) Durante el Periodo Inicial o cualquiera de sus prórrogas, **ÉXITO** podrá darlo por terminado unilateralmente y en cualquier momento bastando un preaviso con antelación de 10 días calendario, cuando dicha decisión tenga como causa el cierre total o parcial del respectivo Establecimiento de Comercio, por motivo de reforma, reparación o remodelación, o por cualquier otra causal del respectivo cierre, sin que lo anterior implique el pago de penalidad o indemnización alguna por parte de ÉXITO a favor del Concesionario.

PARÁGRAFO: A la terminación del presente Contrato por cualquier causa, ni **ÉXITO** ni **EL CONCESIONARIO** podrán exigir ningún tipo de indemnización o reconocimiento alguno argumentando good will o prima comercial.

DÉCIMA TERCERA: RESTITUCIÓN DEL ESPACIO. Luego de la terminación de este Contrato por cualquier causa, y teniendo en cuenta que el respectivo Espacio se ha entregado como un elemento accesorio del objeto principal de la concesión, **EL CONCESIONARIO** deberá hacer entrega del mismo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes en la medida en que no le ampara ningún título para retenerlo. En el evento en que **EL CONCESIONARIO** no efectúe la entrega del Espacio en dicho término, o cuando el Espacio permanezca cerrado o deshabitado por el término de tres (3) días calendario sin autorización expresa de **ÉXITO** (lo cual se entenderá como abandono), **ÉXITO** podrá ingresar al Espacio con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos y sin necesidad de autorización judicial o administrativa. Para lo anterior, **EL CONCESIONARIO** conoce y acepta el siguiente procedimiento: a) **ÉXITO** realizará un inventario de los bienes, dejando constancia del mismo en un acta firmada por un funcionario del respectivo Establecimiento o Almacén y dos testigos; b) **ÉXITO** procederá a depositar los bienes en el lugar que considere conveniente y a disposición de **EL CONCESIONARIO**, configurándose un depósito necesario, en el cual quedan a cargo de EL **CONCESIONARIO** los gastos de traslado, custodia y mantenimiento de los mismos, así como cualquier otro gasto generado por este motivo; c) En consecuencia, **ÉXITO** se exonera de responsabilidad sobre dichos bienes, y los riesgos sobre los mismos se trasladarán a **EL CONCESIONARIO,** quien se considera para todos los efectos en mora de recibir, renunciando de antemano a los requerimientos judiciales o administrativos; d) **EL CONCESIONARIO** otorga a **ÉXITO** el derecho de retención sobre la totalidad de las mercancías y demás bienes de propiedad de

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

EL CONCESIONARIO, como garantía de pago de cualquier deuda pendiente a favor de **ÉXITO**; e) **EL CONCESIONARIO** otorga desde ya de manera expresa e irrevocable poder especial, amplio y suficiente a **ÉXITO** para que en su nombre venda la totalidad de las mercancías y demás bienes de propiedad de **EL CONCESIONARIO**, a partir de los sesenta (60) días siguientes a la retención durante los cuales **EL CONCESIONARIO** no se haya puesto a paz y salvo por todo concepto. Con el producto de la venta **ÉXITO** podrá compensar el valor de las acreencias del **EL CONCESIONARIO** y deberá consignar en la cuenta que éste indique el saldo restante si lo hubiere.

DÉCIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO Y REPORTE DE INFORMACIÓN PERSONAL. EL CONCESIONARIO autoriza expresamente a **ÉXITO** para que consulte la información relacionada con su comportamiento crediticio, situación patrimonial actual y de solvencia en bases de datos administradas por terceros, e igualmente para que recopile, almacene, use, circule, suprima y en general realice cualquier operación o conjunto de operaciones sobre la información y datos personales relacionada con él, que haya sido recogida en bases de datos o archivos respecto de las cuales **ÉXITO** sea responsable de su administración y que se requiera para el desarrollo del contrato que se desarrolla entre ambas partes. Este tratamiento podrá efectuarse a través de centrales de riesgo y/o crediticias, agencias comerciales, almacenes y en cualquiera otra entidad que dé cuenta de su situación de crédito, bien sea que administre **ÉXITO** directamente o se le encargue a un tercero. De igual manera, **EL CONCESIONARIO** acepta y declara conocer que los datos podrán ser consultados en bases de datos con vocación pública para la detección de riesgos.

Así mismo, en caso que **EL CONCESIONARIO** incurra en mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente Contrato, autoriza expresamente a **ÉXITO** para que, previo al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, sea reportado como deudor moroso ante los diferentes establecimientos financieros o sistemas de información crediticia legalmente establecidos en el país. Sin perjuicio de las anteriores declaraciones, las Partes se obligan a dar estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en materia de protección de Datos Personales. Para el ejercicio del Habeas Data, el titular del dato personal o quien demuestre un legítimo interés conforme lo señalado en la normatividad vigente, podrá hacerlo a través del siguiente correo electrónico: datospersonales@almacenesexito.com, enlace web: www.almacenesexito.com/privacidad o dirigiendo una comunicación a HABEAS DATA ALMACENES ÉXITO S.A. a la siguiente dirección física; Carrera 48 # 32B Sur 139 en la ciudad de Envigado.

DÉCIMA QUINTA. COMPENSACIÓN. De conformidad con los artículos 1.714 y 1.715 del Código Civil, **ÉXITO** podrá compensar a su favor cualquiera de las obligaciones líquidas y exigibles a cargo de **EL CONCESIONARIO** hasta la concurrencia de los valores que se adeuden a éste y que tengan origen en este Contrato o en las demás obligaciones que puedan surgir entre las partes por otros acuerdos o Contratos para lo cual **EL CONCESIONARIO** renuncia expresamente a todo requerimiento para efectos de constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO. El presente Contrato se celebra en consideración a las características particulares de **EL CONCESIONARIO** y la actividad que desarrolla. En consecuencia, no podrá ceder total o parcialmente este Contrato o los derechos u obligaciones derivados del mismo, delegar su ejecución, arrendar o entregar a cualquier título el Espacio, ni expender sus mercancías por el sistema de administración delegada. Por su parte, **ÉXITO** podrá ceder el presente Contrato a cualquier sociedad matriz, subordinada, asociada o vinculada sin requerir autorización de **EL CONCESIONARIO**.

Las Partes excluyen el presente Contrato del establecimiento de comercio de **E**

grupo éxito
APROBADO
Dirección Jurídica
Grupo Éxito

CONCESIONARIO, y en caso de venta o transferencia a cualquier titulo de este último, **ÉXITO** podrá evaluar la posibilidad de aceptar la cesión del Contrato a favor del nuevo adquirente, o de dar por terminado unilateral y anticipadamente el presente Contrato, sin que lo anterior implique el pago de penalidad o indemnización alguna a favor de EL **CONCESIONARIO**. La presente estipulación hace las veces de la oposición de que trata el numeral tercero del artículo 528 del Código de Comercio.

DÉCIMA SÉPTIMA: CONFIDENCIALIDAD. LAS PARTES conocen y aceptan que tendrá cada una de ellas, un deber de confidencialidad respecto a la información que conozcan antes y durante la vigencia del presente Contrato. En virtud de lo anterior y para todos los efectos, se entiende por información confidencial, la información que no se conoce públicamente relativa a los negocios, la investigación y desarrollos de la parte divulgadora, incluyendo pero no limitado a, los productos, servicios, estructura de costos y precios, métodos contables o de negocios, análisis, planos, reportes, software de computación (incluso sistemas operacionales, aplicaciones y listados de programas), base de datos, datos, documentación, configuraciones, algoritmos, cuadros de flujo, manuales, secretos comerciales e industriales, tecnología, "know-how", fórmulas, inventos, diseños, desarrollos, dispositivos, métodos y procesos pasados, presentes y futuros (sean o no patentados o tengan o no derechos intelectuales y sean o no reducidos a la práctica o fijados en un medio tangible), listas de clientes y cualquier información de los mismos, otra información de clientes incluyendo condiciones y términos de Contratos con terceros y clientes, identidades e información respecto a listas de proveedores y cualquier información de los mismos, junto con información obtenida, conocida o revelada durante inspecciones u observación de muestras, equipos o instalaciones y toda la información relativa y similar en cualquier forma o medio; conceptos de asesores y opiniones de cualquier naturaleza, incluidos conceptos y opiniones legales, en general, cualquier otra información conocida en desarrollo de la presente relación y/o con ocasión de la misma, bien sea que la información confidencial haya sido revelada en forma verbal, escrita o impresa en cualquier medio escrito, mecánico, electrónico, magnético o cualquier otro, que cada parte posea con anterioridad o en desarrollo del presente Contrato. La naturaleza, el alcance, el tipo y la cantidad de la información confidencial que puede revelarse o suministrarse serán determinados según la exclusiva discreción de la parte divulgadora. Así mismo y respecto a la información personal revelada, el destinatario de la información se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en materia de protección de datos personales. Esta obligación de confidencialidad estará vigente durante la vigencia del Contrato y durante cinco años después de su terminación.

Esta obligación no se aplica en caso de obligación legal (orden de una autoridad administrativa o judicial, comunicación a un auditor, o a la junta de **ÉXITO**), caso en el cual la Parte que deba revelar la información deberá informar inmediatamente tenga conocimiento del requerimiento a la otra Parte respecto a la existencia, términos y circunstancias relacionadas con dicho requerimiento, y de todos modos, antes de su divulgación, de tal forma que ésta tenga la oportunidad de defenderla, limitarla o protegerla, quedando en todo caso obligado a alegar oportuna y debidamente el secreto profesional o mercantil para prevenir su divulgación. Tampoco será considerada una violación de la obligación de confidencialidad la difusión que haga **ÉXITO** de información correspondiente a **EL CONCESIONARIO** de manera consolidada incluyendo información general del Almacén o Establecimiento, de tal forma que no se identifique individualmente la información de **EL CONCESIONARIO**. No obstante lo establecido en la presente cláusula, **ÉXITO** podrá relevar información confidencial a algún tercero, siempre que firme con éste un acuerdo de confidencialidad en virtud del cual dicho tercero no pueda revelar bajo ninguna circunstancia la información suministrada. De igual modo, el tercero receptor de la información se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente en materia de protección de datos personales.



DÉCIMA OCTAVA: ORIGEN DE INGRESOS. EL CONCESIONARIO declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas y a favor de **ÉXITO**, como sus ingresos, productos bienes y servicios, provienen de actividades lícitas, y no se encuentran en curso de un proceso de extinción de dominio o en riesgo de estarlo; que los recursos obtenidos con el presente contrato no serán utilizados para la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; que no se encuentra en listas para el control de lavado de activos, la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad o entidad nacional o extranjera, tales como las listas de OFAC y ONU, y que, en consecuencia, se obliga a responder frente a **ÉXITO** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia del incumplimiento de esta declaración. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato cuando cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; los administradores, empleados y subcontratistas de **EL CONCESIONARIO**: i) sean vinculados en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades; ii) se encuentren incluidos en listas públicas para el control de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad o entidad nacional o extranjera; iii) sean vinculados en requerimientos de entidades de control, o noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Como consecuencia de lo anterior el Concesionario responderá ante **ÉXITO** o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados, sin perjuicio de la facultad que tiene **ÉXITO** de solicitar la indemnización de perjuicios y exigir el cumplimiento de la obligación principal. Almacenes Exito S.A. declara igualmente que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

PARÁGRAFO: ÉXITO se reserva el derecho de solicitar a **EL CONCESIONARIO** en cualquier momento, información sobre sus filiales, subsidiarias, accionistas, vinculados, socios, controlantes, y demás asociados que tengan funciones de dirección y administración. La negativa de suministrar esta información por parte de **EL CONCESIONARIO**, será causal de terminación unilateral del vínculo existente por parte de **ÉXITO**, sin que ello implique la realización de ningún reconocimiento económico a favor de **EL CONCESIONARIO.**

DÉCIMA NOVENA. PREVENCIÓN DEL CONTRABANDO. En la ejecución del presente contrato, se prohíbe cualquier tipo de circulación de mercancía importada por lugares no habilitados, ocultando, disimulando o sustrayéndola de la intervención y control aduanero. En este sentido, **EL CONCESIONARIO** se compromete a comercializar y/o proveer bienes, productos y servicios obtenidos e ingresados al país con el cumplimiento de la regulación aplicable. Como consecuencia de lo anterior, **EL CONCESIONARIO** responderá ante Almacenes Éxito S.A. o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados por el incumplimiento de lo dispuesto en la presente cláusula. Almacenes Éxito S.A. podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral por el incumplimiento de esta cláusula.

VIGÉSIMA. TRANSPARENCIA: EL CONCESIONARIO comprende y acepta que Almacenes Éxito S.A. está comprometida en la lucha contra la corrupción y el soborno, y por lo tanto cuenta con políticas y procedimientos encaminados a la prevención y control de dichas prácticas, así como de toda conducta fraudulenta, las cuales declara conocer y cumplir. Por lo tanto, se compromete a no llevar a cabo ninguna práctica fraudulenta en nombre propio o de Almacenes Éxito S.A.

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

Igualmente se compromete a abstenerse de dar, ofrecer o prometer, en nombre propio o de Almacenes Éxito S.A., dádivas, sumas de dinero, utilidad o cualquier otro objeto o beneficio de valor pecuniario, a servidores públicos nacionales o extranjeros, con el fin de que realicen, omitan o retarden cualquier acto relacionado con el ejercicio de sus funciones, en relación a un negocio o transacción local o internacional con el fin de obtener un beneficio propio o para Almacenes Éxito S.A. En ese sentido, responderá por todo perjuicio que se cause con la realización de dichas conductas a Almacenes Éxito S.A.

Las Partes velarán porque sus socios o accionistas, administradores, representantes, empleados, contratistas o intermediarios no antepongan intereses personales en el desarrollo de la relación comercial. En ese sentido, deberán abstenerse de realizar cualquier conducta que atente contra la transparencia. Asimismo, Las Partes se abstendrán de ofrecer incentivos, atenciones, cortesías u obsequios a empleados y/o funcionarios de la otra Parte que puedan potencialmente comprometer su independencia en la toma de decisiones. Es obligación de cada una de las Partes poner en conocimiento del otro cualquier indicio o evidencia que vincule o pueda vincular a sus socios o accionistas, administradores, representantes, empleados, contratistas o intermediarios en estas u otras conductas que afecten los intereses de la otra parte. Las denuncias frente a este tipo de conductas podrán serán comunicadas a Grupo Éxito a través de la línea 018000 – 522526, del correo electrónico etica@grupo-exito.com o del formulario ético dispuesto en la página Web de Almacenes Éxito S.A. La omisión de estos deberes constituye un incumplimiento grave del presente Acuerdo que facultará a la Parte afectada para darlo por terminado.

VIGÉSIMA PRIMERA. PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN PERSONAL: EL CONCESIONARIO asume la obligación constitucional, legal y jurisprudencial de proteger los datos personales a los que acceda y trate con ocasión de este contrato. Por tanto, deberá adoptar las medidas que le permitan dar cumplimiento a lo dispuesto por las Leyes 1581 de 2012 y 1266 de 2008, ésta última en lo que le sea aplicable. Consecuencia de esta obligación legal, entre otras, deberá adoptar las medidas de seguridad de tipo lógico, administrativo y físico, acorde a la criticidad de la información personal a la que accede, para garantizar que este tipo de información no será usada, comercializada, cedida, transferida y/o no será sometida a cualquier otro tratamiento contrario a la finalidad comprendida en lo dispuesto en el objeto del presente contrato.

Así mismo deberá adoptar las políticas y/o normas que consignen las directrices a sus empleados sobre el uso de la información personal que tratará por cuenta de Almacenes Éxito S.A. y el procedimiento de Habeas Data requerido para que los titulares de los datos puedan ejercer sus derechos. En esta materia capacitará a sus empleados y colaboradores.

EL CONCESIONARIO indemnizará los perjuicios que llegue a causar a Almacenes Éxito S.A. como resultado del incumplimiento de las leyes 1581 de 2012 y 1266 de 2008, aplicables al tratamiento de la información personal, así como por las sanciones que llegaren a imponerse por violación de las mismas. Almacenes Éxito S.A. informa a **EL CONCESIONARIO** que en Colombia configura delito el tratamiento no autorizado de datos personales, según lo dispuesto en el artículo 269 F de la ley 1273 de 2009.

EL CONCESIONARIO reconoce el derecho que tiene Almacenes Éxito S.A. de auditar el cumplimiento de esta obligación de protección de datos personales; en este sentido, autoriza el ingreso y/o acceso de los funcionarios y/o terceros designados para este fin a sus instalaciones e infraestructura, así como el acceso a la información requerida para verificar la adecuada protección de los datos personales custodiados con ocasión de este contrato.

DJIVB AGOSTO 2022

grupo éxito
APROBADO
Dirección Jurídica
Grupo Éxito

Es obligación de **EL CONCESIONARIO** informar a Almacenes Éxito S.A. cualquier sospecha de perdida, fuga o ataque contra la información personal a la que ha accedido y/o trata con ocasión de este contrato, aviso que deberá dar una vez tenga conocimiento de tales eventualidades. La pérdida, fuga o ataque contra la información personal implica así mismo la obligación de **EL CONCESIONARIO** de gestionar el incidente de seguridad conforme las buenas practicas alrededor de la gestión de este tipo de situaciones y prestar toda la colaboración en la investigación correspondiente.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas de esta cláusula se considera como un incumplimiento grave por los riesgos legales y empresariales que conlleva el indebido tratamiento de datos personales, y en consecuencia será considerada justa causa para la terminación del contrato, y dará lugar al cobro de la penalidad, en caso de que ésta haya sido pactada, sin necesidad de ningún requerimiento, a los cuales se renuncia desde ahora.

VIGÉSIMA SEGUNDA. PROPIEDAD INTELECTUAL: EL CONCESIONARIO reconocerá y respetará en todo momento los derechos de Propiedad Industrial que tiene **EL CONCEDENTE** en relación con las marcas comerciales asociadas al Centro Comercial, y que, en todo caso, son de titularidad de **EL CONCEDENTE** y sus representantes. En consecuencia, **EL CONCESIONARIO** expresamente manifiesta que: (i) no promoverá o intentará, directamente o por intermedio de terceros, el registro de las marcas bajo expresiones iguales o similares ya sea para identificar productos o servicios idénticos, o cualesquiera otros productos o servicios relacionados; (ii) no usará las marcas en ninguna forma que cause confusión, constituya competencia desleal o sea de cualquier manera ilegal, o que, en opinión de **EL CONCEDENTE**, desmejore el buen nombre de las marcas y (iii) se abstendrá de usar o explotar económicamente las marcas, lemas, enseñas, nombres comerciales y demás signos distintivos relacionados de titularidad de **EL CONCEDENTE** y sus representantes (salvo autorización escrita), así como de colocar o emitir algún tipo de información que no sea estrictamente vinculada al objeto de èste Contrato.

En todo caso, **EL CONCEDENTE** podrá solicitar el cambio de ubicación o retiro de avisos y objetos publicitarios, siendo **EL CONCESIONARIO** el único y directo responsable ante las autoridades competentes por la colocación de los mismos y el cumplimiento de la normativa aplicable sobre la materia.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL CONCESIONARIO en su calidad de propietario exclusivo o licenciante autorizado de las Marcas a través de las cuales se identifica el Establecimiento de Comercio que funciona en el Espacio objeto del presente Contrato, y sobre las cuales declara que se encuentran debidamente registradas ante la autoridad competente, otorga a favor de **EL CONCEDENTE** una licencia de uso sobre las Marcas, para que las mismas sean impresas y/o incorporadas en campañas de publicidad al interior del Centro Comercial, las instalaciones de su casa matriz, sus filiales y subsidiarias.

EL CONCESIONARIO se obliga a mantener vigente la licencia sobre las Marcas por todo el término de duración del Contrato.

DJIVB AGOSTO 2022



En caso de que **EL CONCESIONARO** sea licenciataria de las marcas, **EL CONCESIONARIO** declara y garantiza que cuenta con las facultades requeridas para otorgar sublicencias y demás derechos sobre las Marcas que se (sub)licencian en este Contrato; que tiene plena capacidad para suscribir este Contrato y que el otorgamiento de la (sub)licencia objeto de esta cláusula no infringe ningún derecho de propiedad intelectual de terceros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL CONCESIONARIO, mantendrá indemne a **EL CONCEDENTE** de cualquier requerimiento, reclamo, demanda, sanción, procedimiento judicial, administrativo o disciplinario, y general de cualquier acción legal que ésta pueda verse involucrada por violación de derechos de Propiedad Intelectual y/o derechos de autor, que deriven del uso de las Marcas por parte de **EL CONCEDENTE** en su calidad de licenciada o sub licenciada. Por lo tanto, **EL CONCESIONARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones , adelantar todos los trámites y gestiones, asumir toda responsabilidad, y defender a **EL CONCEDENTE** ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, y pagará los dineros que se viera en la obligación **EL CONCEDENTE** de cancelar, así como cualquiera y todas las pérdidas, responsabilidades, indemnizaciones, daños, gastos y costos (incluyendo honorarios de abogados), intereses, penalidades, e impuestos en los que incurra o deba incurrir **EL CONCEDENTE.** Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de **EL CONCEDENTE** de dar por terminado el Contrato de manera inmediata ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en la presente cláusula.

VIGÉSIMA TERCERA. AUDITORÍA: Las Partes acuerdan, que durante la ejecución del presente Contrato, Almacenes Éxito S.A podrá llevar a cabo, previa comunicación escrita a **EL CONCESIONARIO**, evaluaciones y revisiones a los procesos, actividades y obligaciones que hacen parte del alcance del mismo (en adelante "Auditoría") y en particular a las obligaciones en materia de cumplimiento tales como asuntos de transparencia, protección de datos y prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo.

Para efectos de llevar a cabo la Auditoría, Almacenes Éxito S.A., informará con una antelación mínima de diez (10) días hábiles anteriores a la fecha en la cual desea llevarla a cabo, el lugar y el personal designado para el efecto. De igual manera, Almacenes Éxito solicitará en tal comunicación la información que requerirá para efectuar la visita.

De acuerdo con lo anterior, **EL CONCESIONARIO** se compromete a:
Poner a disposición del personal encargado de realizar la Auditoría toda la información, documentación, procesos y registros que éste solicite en la ejecución de su labor y, en los medios de almacenamiento que requiera para el cumplimiento de los objetivos definidos en la evaluación.
Brindar atención por parte del personal requerido y la cooperación necesaria para facilitar las visitas a las instalaciones de **EL CONCESIONARIO** y/o la comprensión de la información dispuesta, para la consecución de los objetivos de la Auditoría.

Una vez ejecutada la Auditoría, Almacenes Éxito S.A informará el resultado de la misma, los hallazgos y recomendaciones a **EL CONCESIONARIO.** De acuerdo con lo anterior, las Partes definirán de común acuerdo las acciones y planes a implementar con el fin de dar cumplimiento a lo pactado en el contrato. **EL CONCESIONARIO** deberá ejecutar el 100% de las recomendaciones emitidas por Almacenes Éxito S.A como resultado de las evaluaciones realizadas en el plazo establecido para cada caso. Asimismo, si como resultado de la Auditoría, Almacenes Éxito S.A detectara: i) irregularidades o advirtiera riesgos que pudieren poner en peligro su buen nombre o la ejecución del presente Contrato, ii) o si **EL CONCESIONARIO** no cumple con lo establecido como



acciones o planes frente a los hallazgos de la Auditoria, Almacenes Éxito S.A podrá invocar los resultados de la Auditoria como justa causa para la terminación de la relación contractual, sin que ello genere indemnización o multa alguna a favor de **EL CONCESIONARIO.**

VIGÉSIMA CUARTA. CARTA ÉTICA. EL CONCESIONARIO se obliga a dar cabal cumplimiento a los principios y compromisos consagrados en la "Carta Ética del Proveedor" cuyo contenido puede ser consultado en el sitio web de Almacenes Éxito S.A.

VIGÉSIMA QUINTA. CONFLICTOS DE INTERÉS. Las Partes acuerdan no permitir a sus representantes, empleados o contratistas el ofrecimiento de incentivos, atenciones, cortesías u obsequios a empleados y/o funcionarios de la otra Parte, a fin de obtener con ello beneficios para ella misma y/o sus socios, representantes o contratistas, y aceptan que toda falta propia o de sus funcionarios en torno a la transparencia con motivo de la negociación, celebración o ejecución de este Contrato constituye un incumplimiento grave del mismo. Igualmente las Partes se obligan a velar porque sus empleados, representantes y/o contratistas no antepongan sus intereses personales a los suyos ni a los de la otra Parte. Por lo anterior, es obligación de cada una de las Partes poner en conocimiento de la otra, cualquier indicio o evidencia que vincule o pueda vincular a sus empleados o contratistas en las conductas aquí descritas. Las denuncias frente a este tipo de conductas podrán serán comunicadas al Concedente a través de la línea 018000 – 522526 o del correo electrónico etica@grupo-exito.com.

VIGÉSIMA SEXTA. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Cualquier diferencia, controversia o reclamación que surja entre las Partes por razón o con ocasión de la existencia, interpretación, negociación, celebración, ejecución, terminación o liquidación de este Contrato, se someterá y resolverá por la justicia ordinaria colombiana.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos del presente Contrato y para que cualquier aviso o notificación entre las Partes tenga validez, deberá enviarse a las direcciones que se indican a continuación, a menos que cualquiera de ellas suministre por escrito una nueva dirección con una antelación no inferior a diez (10) días comunes a la fecha del cambio de dirección. En el evento en que la comunicación sea remitida por escrito, la notificación se entenderá efectuada en el momento en que la comunicación sea recibida en la dirección indicada por la otra Parte y se tenga prueba de su recibido. Tratándose de correo electrónico, la notificación se entenderá hecha al día siguiente del envío del mensaje, siempre y cuando el remitente no haya recibido una notificación de no recepción a más tardar dentro de las dos (2) horas siguientes a su envío.

EL CONCESIONARIO
Atención: **JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ**
Dirección: Calle 13 #4-45
Correo Electrónico: areaarrendamientos@gane.com.co

EL CONCEDENTE
Atención: **MARIA PAULA MEJÍA POSADA**
Dirección: Carrera 48 #32b Sur 139, Avenida Las Vegas, Envigado, Antioquia.
Correo Electrónico: njudiciales@grupo-exito.com; mmejiap@grupo-exito.com

VIGÉSIMA OCTAVA: MÉRITO EJECUTIVO. Las partes le conceden merito ejecutivo al presente Contrato y a la copia auténtica del mismo para efectos de exigir el pago de la

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

contraprestación, las obligaciones dinerarias en general, los intereses generados por ésta y/o cualquier multa o sanción, los perjuicios derivados del incumplimiento, así como cualquier obligación de hacer derivada del presente Contrato.

VIGÉSIMA NOVENA: INTEGRALIDAD Y ANEXOS. El presente documento constituye y deja sin vigencia, cualquiera otra relación contractual de concesión y/o distribución anteriormente celebrado entre las mismas partes y sobre el mismo objeto. Cualquier modificación al presente Contrato deberá constar por escrito firmado por las partes. Hacen parte integral del presente Contrato los siguientes anexos:

Anexo N° 1 -	Detalle de Condiciones.
Anexo N° 2	Plano de Ubicación del Espacio.
Anexo N° 3	Pagaré N° 5719 y Carta de Instrucciones.
Anexo N° 4	Convenio Ambiental.

TRIGÉSIMA: ANULABILIDAD. En caso que una de las cláusulas o estipulaciones aquí contenidas, sea declarada nula, lo anterior no implicará la nulidad del Contrato salvo que la cláusula o estipulación considerada nula sea esencial al contrato a juicio del Concedente.

De conformidad con todo lo anterior, se firma el presente Contrato el 6 dic. 2024 por **EL CONCESIONARIO**, y por **EL CONCEDENTE** el 17 dic. 2024.

EL CONCEDENTE,

MARIA PAULA MEJÍA POSADA
C.C. 1.128.391.465 de Medellín
Apoderado Especial
ALMACENES ÉXITO S.A.

EL CONCESIONARIO,

JOHN JAIRO RAMIREZ PAZ
C.C. 79.660.331
Representante Legal
REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.

DJJVB AGOSTO 2022

APROBADO Dirección Jurídica Grupo Éxito

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

PARTE ARRENDADORA	
ARRENDADOR	LEYDI ALEXANDRA JIMENEZ MONCADA
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	1.130.657.941 DE CALI
DOMICILIO	CUAJIMALPA - MEXICO
DIRECCIÓN	CALLE GRANADOS No. 46 – COLONIA GRANJAS NAVIDAD
CORREO ELECTRÓNICO	ALEXA.JIMENEZ523@GMAIL.COM
TELÉFONO	525561336050
PARTE ARRENDATARIA	
ARRENDATARIA	REDCOLSA RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A.
NIT	805009514-5
REPRESENTANTE LEGAL	JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	79'660.331 DE BOGOTÁ D.C.
DOMICILIO	SANTIAGO DE CALI
DIRECCIÓN	CALLE 13 No. 4 – 25
TELÉFONO	(2) 8843434
CORREO ELECTRÓNICO	AREAARRENDAMIENTOS@GANE.COM.CO
LOCAL COMERCIAL ARRENDADO	
DIRECCIÓN	CARRERA 27 No. 112-27 MANUELA BELTRAN
MATRICULA INMOBILIARIA	370-298099
TÉRMINO DEL CONTRATO – CANON DE ARRENDAMIENTO – REAJUSTE	
TÉRMINO O PLAZO DEL CONTRATO	DOCE (12) MESES
FECHA DE INICIO	01 DE FEBRERO DEL 2025
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 dieciocho (18) de diciembre 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:

Leydi A. Jimenez

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico J.C

- 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

Leydi A. Jiménez

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, alumbrado público y tasa de seguridad, suministrados por las Empresas Municipales de Santiago de Cali **Contrato 47226632**, 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 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

Leydi A. Jimenez

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico J.C

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 J.C

Revisado Jurídico S.L.G

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

Leydi A. Jimenez

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico J.C

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

Leydi A. Jimenez

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

Leydi A. Jimenez

Revisado Jurídico S.L.G

Revisado Jurídico J.C

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

13. **Control para el lavado de activos y financiación al terrorismo.** Las partes certifican que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de actividades ilícitas o de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizarán las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo y permanentemente realizan actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En cumplimiento de lo anterior, las partes se obligan a: 1. Entregar información veraz y verificable para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo. 2. Actualizar sus datos suministrando la totalidad de los soportes que se requiera. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato alguna de las partes, sus administradores o socios llegaren a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuesen incluidos en cualquiera de las listas de control actuales o que se creen, en forma enunciativo y no limitativa tales como las de la ONU, OFAC etc., la parte no involucrada, tendrá el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio.
14. **Anticorrupción.** Las partes, mediante la suscripción del presente contrato, declaran que no ha participado, no participan y no van a participar en ninguna acción que viole las normas y leyes anticorrupción que les sea aplicables en el territorio donde las partes tengan su negocio. Las partes se obligan a no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los Colaboradores de la otra parte, ni a cualquier otro funcionario público o privado que pueda influir en la selección de su propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, privados, colaboradores o sobre cualquier otra persona o entidad pública o privada, puedan influir sobre la asignación del contrato u órdenes. Adicionalmente las partes, podrán realizar visitas y solicitar información necesaria con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. Si se rehúsa a responder adecuadamente los requerimientos o aceptar la visita dará lugar a la terminación del contrato, sin indemnización alguna. Los interventores y supervisores designados o contratados por las partes están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Las partes tendrán el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a

indemnizar ningún tipo de perjuicio, si se comprobare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. Adicionalmente se le aplicarán las sanciones establecidas en la Política Anticorrupción.

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

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

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

Para constancia se firma en Santiago de Cali (V), en dos copias de similar contenido y valor, el día Primero (01) del mes de Febrero del año 2025.

LA PARTE ARRENDADORA

Leydi A. Jimenez
LEYDI ALEXANDRA JIMENEZ MONCADA
1130.657.941

LA PARTE ARRENDATARIA

REDCOLSA
JOHN JAIRO RAMÍREZ PAZ
Representante Legal

Revisado Jurídico J.C

Revisado
Juridico
J.C