CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: UNIDAD PRIVADA 1B CENTRO LOGISTICO E INDUSTRIAL SAN JERONIMO FASE I Y FASE II - P-H LT 2 PLAZOLETA 1

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MARGARITA MARIA MUÑOZ MARIN CC. No. 42.872.537

ARRENDATARIA: COMERCIALIZADORA EMPRESARIAL DE CORDOBA S.A.S NIT No. 900.969.358-5
REP.LEGAL PAOLA MARIA GOMEZ SANCHEZ

PRECIO O CANON DE ARRENDAMIENTO: TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000)

DURACION DEL CONTRATO:
FECHA DE INICIO 01 DE OCTUBRE DEL 2025

FECHA DE VENCIMIENTO: 31 DE DICIEMBRE DEL 2027
LINDEROS:

El presente contrato de arrendamiento se rige por la legislación legal colombiana y además por las siguientes cláusulas que durante su vigencia y posteriores prorrogas constituirán una ley para las partes en virtud de la manifestación expresa de su voluntad. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PRIMERA OBJETO. LA PARTE ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento el Inmueble ubicado en la UNIDAD PRIVADA 1B CENTRO LOGISTICO E INDUSTRIAL SAN JERONIMO FASE I Y FASE II - P-H LT 2 PLAZOLETA 1 descrito y alinderado anteriormente que la parte arrendataria declara recibir a su entera satisfacción, obligándose a restituirlo al vencimiento o terminación del contrato, en el mismo estado en que se encuentra a la fecha de la firma del presente documento. En el evento de estar conformada la PARTE ARRENDATARIA, por un ARRENDATARIO estos responderán solidaria y mancomunadamente por las obligaciones derivadas del presente contrato.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SEGUNDA. ESTADO DEL INMUEBLE: EL bien dado en arrendamiento se encuentra en perfecto estado de conservación, mantenimiento, pintado, totalmente desocupado y consta de todas las instalaciones y servicios cuyos integrantes aparecen detallados en inventario suscrito por los Contratantes en pliego aparte que tendrán como parte integrante de este contrato. xxxxxxxxxxxx

TERCERA TERMINO DEL CONTRATO: El término de duración de Este contrato será hasta el 31 de diciembre de 2027, contados a partir del día de la fecha indicada al inicio del presente contrato. PARAGRAFO PRIMERO: Prorrogas: Vencido el termino inicial, si con TRES (3) meses de anticipación ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, por medio de

carta enviada por correo certificado, se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por periodos iguales al pactado inicialmente. Igual preaviso se dará a las partes durante la vigencia de las prórrogas subsistiendo durante ellas todas las garantías y estipulaciones del presente contrato y las modificaciones contenidas en la cláusula sexta Durante los tres (03) Meses de preaviso la PARTE ARRENDARIA se obliga a permitir que el inmueble sea visitado para su posterior arrendamiento por un término no menor de a una (1) hora habil diaria.

CUARTA. PREAVISO PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE: En los casos previstos en los numerales segundo y tercero del artículo 518 del Código de Comercio la PARTE ARRENDADORA desahuciara a la PARTE ARRENDATARIA por medio de carta enviada por correo certificado. LA PARTE ARRENDATARIA deberá comunicar con anticipación no menor de tres meses al de vencimiento del término principal o de cualquiera de las prórrogas tacitas la intención de hacer entrega del inmueble a la parte ARRENDADORA.xxxxxxxxxx

QUINTA SANCION POR RETARDO EN LA SUSTITUCION: Si vencido el presente contrato producidos los preavisos a que se refiere la cláusula tercera (Parágrafo Primero) o del artículo 520 del Código de Comercio, la PARTE ARRENDATARIA no hiciere la devolución de la tenencia del mismo, pagara a título de pena un canon adicional equivalente al valor de los cinco (5) días de arrendamiento por cada día de mora en la entrega además del canon pactado, y sin perjuicio del derecho a exigir restitución. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SEXTA DESTRATE: Si la PARTE ARRENDATARIA desocupa el inmueble materia del presente contrato antes del vencimiento del término señalado en la cláusula tercera o de sus prorrogas o renovaciones deberá cancelar a título de indemnización a la PARTE ARRENDADORA un valor equivalente a tres (3) veces el ultimo canon mensual de arrendamiento.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SEPTIMA. EL PRECIO: El canon o precio mensual de arrendamiento se pacta inicialmente en la suma de: TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000), que tendrá vigencia durante el plazo estipulado en la cláusula tercera. La PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar cada mensualidad anticipadamente, durante los primeros días (05) días de cada mes durante el termino de vigencia de este contrato, sus prorrogas tacitas o renovaciones expresas. **PARAGRAFO PRIMERO**: La mera tolerancia de la PARTE ARRENDADORA en aceptar el precio con posterioridad a los nueve días de cada mensualidad, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago-. **PARAGRAFO SEGUNDO**. Si vencido el plazo inicial o principal de la PARTE ARRENDATARIA o sus causahabientes, continúan habitando el inmueble ya sea por prorroga tacita o renovación expresa se modificará el canon mensual aumentándose su valor anualmente en un porcentaje no inferior al incremento que haya tenido el índice de Precios al Consumidor más 05 puntos en el año calendario inmediatamente anterior. **PARAGRAFO TERCERO**: Si el pago no se hace dentro de los (09) nueve días de cada mes se entenderá que la PARTE ARRENDATARIA ha incurrido en mora en cuyo caso reconocerá a la PARTE ARRENDADORA intereses moratorios, a la tasa más alta autorizadas por la ley sobre las sumas que adeude el día diez (10) de cada mes, sin prejuicios de las acciones que de la mora se

desprenda contra el arrendatario. De cualquier suma que se pague por parte de los arrendatarios después de haber incurrido en mora se deducirá, ante todo, el monto de dichos intereses de mora. xxxxxxxx

OCTAVA. DESTINACION DEL INMUEBLE: La PARTE ARRENDATARIA destinará el inmueble para el desarrollo de cualquier actividad económica licita, tales como: AUDITORIO, COMEDOR, SALON DE EVENTOS, COCINA, RESTAURANTE y demás; La PARTE ARRENDATARIA no podrá sin autorización de la PARTE ARRENDADORA subarrendar el inmueble en condiciones distintas a las señaladas en la ley, ni darles destinación diferente a la prevista en el presente contrato. La violación de esta cláusula da derecho a la PARTE ARRENDADORA a exigir la desocupación sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a la que renuncia la PARTE ARRENDATARIA. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

NOVENA VENTA O CESION DEL INMUEBLE. Dado que el presente contrato lo celebra la parte ARRENDADORA, en consideración a las calidades personales y a las referencias comerciales de la PARTE ARRENDATARIA, teniendo por lo tanto el carácter de 'intuitu personae”, la PARTE ARRENDATARIA acepta que el derecho de arrendamiento derivado del presente contrato no forme parte del inmueble, señalado en la cláusula anterior. En consecuencia, la venta o enajenación de dicho inmueble, comprenderá los derechos de arrendamiento aquí contenidos, siendo válido por lo tanto la cesión del presente contrato cuando se pretenda, realizada como consecuencia de la enajenación del mencionado inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO**: La venta del inmueble, indicado conllevara la terminación ipso-facto del presente contrato debiendo la PARTE ARRENDATARIA proceder a su entrega inmediata so pena de incumplimiento, o acuerdo posterior con el nuevo dueño. **PARAGRAFO SEGUNDO**: En todo caso, y como el contrato de arrendamiento es intuitu personae" en razón a las calidades del arrendatario y de sus coarrendatarios, se prohíbe, la cesión del arrendamiento a terceros sin previa autorización so pena de terminación del contrato de las cláusulas penales de la PARTE ARRENDATARIA que vienen estipuladas en el mismo.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMA.PROHIBICIONES: Queda prohibido expresamente a la PARTE ARRENDATARIA: 1-Guardar o permitir en el inmueble materias u otros objetos perjudiciales a la salubridad conservación y seguridad del mismo; 2. Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielos rasos; 3- Conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas; 4.- Destinar los inmuebles para los fines contemplados en el literal B del parágrafo del artículo tercero del decreto 108 de 1.988 y el artículo 34 de la ley 30 de 1.986; 5.- Exigir prima alguna por concepto de prima comercial o "GOOD WILL" a la terminación del presente contrato. No pondrá ninguna suma por este concepto al arrendador ni al propietario del inmueble; 6.- Al derecho a que se le requiera judicial o privadamente para ser constituido en mora y dar por terminado el contrato. Lo mismo que al derecho de prestar seguridad para el pago a que alude el artículo 2035 del Código Civil. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMO PRIMERA. REPARACIONES Y MEJORAS: La PARTE ARRENDATARIA está obligada a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar, tales como arreglo de goteras, llaves de agua, servicios sanitarios, cañerías o desagües; enlucimiento de paredes, techos, pisos y fachadas; reposición de vidrios rotos, conservación de llaves, cerraduras de puertas, instalaciones eléctricas etc. Hasta el momento de la entrega del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO**. Cualquier seguridad, accesorio o implemento adicional que la PARTE ARRENDATARIA instale en las puertas o ventanas o cualquier otro lugar del inmueble, tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas, etc. No las podrá retirar y quedaran de propiedad de la PARTE ARRENDADORA sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. O por reparaciones menores responsabilidad del ARRENDATARIO. **PARAGRAFO SEGUNDO**: No podrá la PARTE ARRENDATARIA efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la PARTE ARRENDADORA. Si las ejecutare y aun en el caso de contar con dicha autorización, acrecerán al inmueble y no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras ni reclamar de la PARTE ARRENDADORA indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, la PARTE ARRENDADORA podrá exigir su retiro, debiendo la PARTE ARRENDATARIA entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió. **PARAGRAFO TERCERO**: La PARTE ARRENDATARIA no podrá introducirle modificaciones al inmueble sin la previa autorización por escrito de la PARTE ARRENDADORA. El incumplimiento de lo expresado será igualmente causal de terminación del contrato de arrendamiento, quedando la PARTE ARRENDATARIA obligada a pagar a la PARTE ARRENDADORA las penas que vienen estipuladas en el presente contrato, debido a la violación de lo aquí dispuesto. A si mismo será causal de terminación del contrato por la PARTE ARRENDADORA, si la PARTE ARRENDATARIA tiene motivo por mera negligencia a que el inmueble sufra desperfectos o deterioros o que no le haga reparaciones a que por la ley está obligada. **PARAGRAFO CUARTO**: En ningún caso la PARTE ARRENDADORA conviene en abonarle a la PARTE ARRENDATARIA el valor de las mejoras que efectué en el inmueble.xxxxxxxxxx

DECIMO SEGUNDA. SERVICOS PUBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO. (Las reglas que se transcriben a continuación sobre los servicios públicos, establecidas en el artículo 15 de la Ley 820 de 10 de julio de 2003, entrarán en vigencia en el término de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente ley, es decir, a partir del 10 de julio de 2004, con el fin de que las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios realicen los ajustes de carácter técnico y las inversiones a que hubiere lugar). Todos los servicios públicos municipales de que goza el inmueble correrán por cuenta de la PARTE ARRENDATARIA, (Dispone la ley 820 de 2003, articulo 15, numeral 1°, que esta suma no puede, "en ningún caso, exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001. El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos periodos de facturación, aumentado en un

cincuenta por ciento (50%)*). No incluyendo el pago de la cuota mensual de administración como se trata de un inmueble de propiedad horizontal, este no se encuentra incluido dentro del canon de arrendamiento del inmueble, ya que está será asumida por la parte ARRENDADORA. **PARAGRAFO PRIMERO**. La PARTE ARRENDATARIA se obliga a presentar a la PARTE ARRENDADORA los recibos de pago de los servicios señalados, correspondientes al mes anterior al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. La ***ARRENDADORA*** podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando la PARTE ARRENTADARIA no presente los recibos señalados dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato constituyendo además de un incumplimiento de la PARTE ARRENDATARIA **PARAGRAFO SEGUNDO**. La PARTE ARRENDATARIA se obliga a la conservación y reparación de los servicios citados, y a respetar los reglamentos de las Empresas respectivas, sin que la PARTE ARRENDADORA asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **PARAGRAFO TERCERO.** El inmueble se entrega sin línea telefónica.xxxxxxxx

DECIMO TERCERA. SANCIONES CLAUSULA PENAL. La PARTE ARRENDADORA podrá exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir de la PARTE ARRENDATARIA privada o judicialmente en los siguientes casos: 1.Por mora en el pago del canon mensual dentro del término o forma estipulada: 2. Por la mora en la entrega del inmueble cuando la PARTE ARRENDATARIA este obligada de acuerdo con el Código de Comercio y el presente contrato: 3. Por la destinación del inmueble para fines distintos contemplados en la cláusula octava del presente contrato o fines ilícitos o reñidos con la moral a las buenas costumbres; 4. Por el hecho de no presentar la PARTE ARRENDATARIA los recibos de pago de los servicios públicos municipales de que goce el inmueble conforme a lo estipulado en la cláusula décimo tercera; 5. Por el hecho de que las empresas públicas respectivas suspendan y/o retiren los contadores de agua o energía por no haberse realizado el pago oportuno. 6. Si fuere el caso por no cancelación de las cuotas de mantenimiento, para la cual hará plena prueba la certificación del condominio; 7. Cuando la PARTE ARRENDATARIA reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos 8. Por la violación o el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones o prohibiciones que la ley y este contrato impone a la PARTE ARRENDATARIA. PARAGRAFO. En el evento anterior la PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar a la PARTE ARRENDADORA, a titulo de clausula penal, la suma igual a cinco (5) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncia expresamente la PARTE ARRENDATARIA, así como a los establecimientos en los artículos 2035 y 2007 del código civil y 434 numeral segundo del código de procedimiento civil, como el derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución, en caso de juicio de lanzamiento y sin prejuicio de la sanción diaria por retardo, prevista en la cláusula quinta de este contrato.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMO CUARTO. ESPACIOS EN BLANCO. Podrá la PARTE ARRENDADORA llenar los espacios en blanco que se hayan dejado en este documento, especialmente los linderos del inmueble.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMO QUINTA. CESION DEL CONTRATO. La PARTE ARRENDATARIA acepta desde ahora toda la cesión que la PARTE ARRENDADORA haga del presente contrato y de cualquiera de los derechos que emanen del mismo, antes o después de vencido el plazo inicial o durante de sus prorrogas o renovaciones. Para la legalización de la cesión del contrato de arrendamiento bastara con el endoso del contrato al pie del mismo y la comunicación por correo certificado o telegrama de la PARTE ARRENDADORA en que se le haga saber a la PARTE ARRENDATARIA tal hecho. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMO SEXTA. IMPUESTOS Y GASTOS. El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del contrato, de sus prorrogas o renovaciones o de sus cesiones, correrá por cuenta de la PARTE ARRENDATARIA.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMO SEPTIMA. VENTA DEL INMUEBLE: En el caso de la venta del inmueble la PARTE ARRENDADORA no asume responsabilidad por perjuicios que pueda sufrir la PARTE ARRENDATARIA.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMA OCTAVA. MERITO EJECUTIVO. Con el lleno de los requisitos legales de cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, y en especial la de pagar el canon de arrendamiento, podrá ser exigida ejecutivamente por la PARTE ARRENDADORA con base en este contrato. En cuanto a los servicios públicos la PARTE ARRENDATARIA acepta como títulos ejecutivos suficientes a su cargo, a los cuales les da desde ahora plena categoría de auténtico, los recibos y facturas que se acostumbran a expedir las empresas que presten tales servicios, Sin necesidad de notificaciones ni requerimientos.xxxxxxxxxxxxxxxxx

DECIMO NOVENA. FALLECIMIENTO DE UN ARRENDATARIO. A la muerte de alguna de las personas que integren la PARTE ARRENDATARIA, podrá la PARTE ARRENDADORA para efectos de la acción ejecutiva acogerse al artículo 1434 del código civil respecto de uno o cualquiera de los herederos a su elección y seguir el juicio con él o con ellos, sin necesidad de notificar o demandar a los demás. Por lo tanto. el pago de las obligaciones derivadas del presente contrato no podrá hacerse parcialmente a los herederos de la PARTE ARRENDATARIA pudiendo ser obligado a uno de estos a pagar el total de la deuda.xxxxxxxxxxxx

VIGESIMA EXCENSION DE RESPONSABILIDAD. Ni el arrendador ni el propietario del Inmueble será responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente la PARTE ARRENDATARIA. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías equipos de casa y demás elementos depositados o guardados en el (INMUEBLE), por causa no imputables directamente a su voluntad.xxxxxxxxxxxx

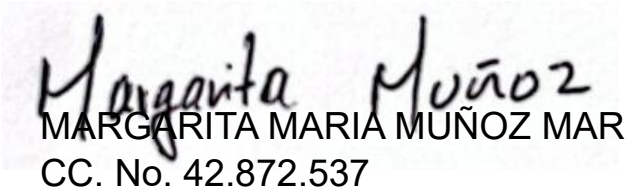
VIGESIMA PRIMERA ASPECTO TRIBUTARIO: Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por conceptos de los cánones de arrendamiento es del propietario del inmueble arrendado.xxxxxx

VIGECIMA SEGUNDA FIANZA La PARTE ARRENDATARIA garantiza el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que por este contrato adquiere, Mediante fianza solidara de **COMERCIALIZADORA EMPRESARIAL DE CORDOBA S.A.S NIT: 900969358-5**. CELULAR: 3115827412.xxxxxxxxxxxxxx

CLAUSULAS ADICIONALES: El valor del arrendamiento se incrementará en el IPC MAS 5 PUNTOS. Respecto al último canon del arrendamiento haya venido cancelando.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Para constancia se firma en Montería al primer (01) día del mes de octubre del año (2025). en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal consistiendo las partes en cada uno de ellos puede ser usado para exigir el cumplimento de las obligaciones contraídas.

PARTE ARRENDADORA



MARGARITA MARIA MUÑOZ MARIN
CC. No. 42.872.537

PARTE ARRENDATARIA



COMERCIALIZADORA EMPRESARIAL DE CORDOBA S.AS.
NIT 900969358-5
PAOLA MARIA GOMEZ SANCHEZ
C.C. 50.912.273
REPRESENTANTE LEGAL