CLAUSULADO GENERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL CELEBRADO ENTRE DON PACO S.A.S ACTUANDO COMO EL ARRENDADOR Y **BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE SAS** ACTUANDO COMO EL ARRENDATARIO

CARÁTULA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO		
INMUEBLE: BODEGA COMERCIAL		**BOGOTÁ D.C, LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS CALLE 17 #32A-59**
PARTES	**ARRENDATARIO**	**ARRENDADOR**
RAZÓN SOCIAL	BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE SAS	DON PACO S.A.S
NIT **C.C.**	900.473.908-6	860.503.829-8
CONSTITUCIÓN	POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 19 DE AGOSTO DE 2011 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, INSCRITO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 26 DE AGOSTO DE 2011, CON EL NO. 01506965 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYÓ LA SOCIEDAD DE NATURALEZA COMERCIAL DENOMINADA BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE SAS.	ESCRITURA PÚBLICA NO.5154, NOTARÍA 7 BOGOTÁ DEL 7 DE OCTUBRE DE 1981, INSCRITA EL 29 DE OCTUBRE DE 1981, BAJO EL NO 107711, DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYÓ LA SOCIEDAD LIMITADA, DENOMINADA: "DON PACO LIMITADA".
REFORMAS ESPECIALES	NINGUNA ESPECIFICADA A LA FECHA DE LA FIRMA.	POR ACTA NO. 13 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023 DE LA JUNTA DE SOCIOS, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 18 DE DICIEMBRE DE 2023, CON EL NO. 03046154 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD SE TRANSFORMÓ DE SOCIEDAD LIMITADA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE: DON PACO SAS. POR ACTA NO. 13 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023 DE LA JUNTA DE SOCIOS, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 18 DE DICIEMBRE DE 2023, CON EL NO. 03046154 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIÓ SU

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

		DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DE DON PACO LIMITADA A DON PACO SAS.
REPRESENTANTE LEGAL / APODERADO	POR ACTA NO. 0011 DEL 17 DE ABRIL DE 2023, DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 20 DE ABRIL DE 2023 CON EL NO. 02958205 DEL LIBRO IX, SE DESIGNÓ A COMO REPRESENTANTE LEGAL A : MARIA CRISTINA MONTAÑA RODRIGUEZ C.C. NO. 52490420	POR ACTA NO. 13 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2023, DE JUNTA DE SOCIOS, INSCRITA EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO EL 18 DE DICIEMBRE DE 2023 CON EL NO. 03046154 DEL LIBRO IX, SE DESIGNÓ COMO REPRESENTANTE LEGAL A: PIETRO PAOLO DEL SORDO PAVAN C.C. NO. 19208427 PRIMER SUPLENTE FRANCESCO DEL SORDO DELGADO C.C. NO. 80087317
DIRECCIÓN	Calle 163 No. 20 – 64 BOGOTA D.C	CALLE 136 # 59 A 43 TORRE 3 OF 501
TELÉFONO	(601) 6131955 (601) 5265063 (601) 5266415 admin@bodegajesymudanzas.com	3008401765 donpaco2000@hotmail.com
CIUDAD	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.
OBJETO	**EL ARRENDADOR** concede a título de arrendamiento, el uso, disfrute y goce al **ARRENDATARIO** en la localidad 16 Puente Aranda, en la Calle 17 #32A-59 de Bogotá, con un área de terreno de 1.758.30 M2 y una construcción de 2.740.90 M2 de BOGOTÁ D.C.	
LINDEROS	DESCRIPCIÓN: CABIDA, LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 4510 del 18 de sept de 1.968 de la Notaría 4 de BOGOTA D. C. LOTE DE TERRENO, CON TODAS SUS MEJORAS, CON CABIDA DE 1.684.46 MTS.2. Y LINDA: POR EL FRENTE U OCCIDENTE: (SIC) EN 56.85 MTS. CON LA CARRERA 33. ORIENTE: EN 56.85 MTS. CON EL INMUEBLE QUE ES O FUE DE GERARDINO FORERO Z; NORTE: EN 29.30 MTS. CON LA CALLE 15; SUR: EN 29.96 MTS. CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE RAFAEL RAMIREZ.	
FECHA DE ENTREGA	Las partes acuerdan que la fecha de entrega oficial de los bienes objeto de arrendamiento será el jueves primero (01) de Octubre del presente año (2024), de la entrega quedará constancia en el anexo denominado “Acta de Entrega”, Donde se expondrán las Especificaciones Técnicas, mantenimientos y condiciones de restitución del **INMUEBLE ARRENDADO**, el cual a su vez contendrá un inventario detallado de los equipos entregados, debidamente suscrita por las partes.	

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

PRECIO ARRENDAMIENTO	El valor de canon de arrendamiento mensual inicial será la suma de TREINTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL, DIEZ Y SEIS PESOS M/CTE ($31.156.016.oo), más el 19% de IVA, iguales a CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE $5.919.643.oo para un total mensual de $37.075.659.oo TREINTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE
No. DE CUENTA DONDE SE DEBE DEPOSITAR EL PAGO DEL CANON	El canon de arrendamiento deberá ser pagado por el **ARRENDATARIO** en forma anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes mediante efectivo, cheque, consignación o transferencia a la cuenta bancaria de **BANCOLOMBIA, Cuenta de Corriente No. 24101373118 a nombre del DON PACO SAS,** o de la persona que éste indique por escrito al **ARRENDATARIO,** quedando claramente establecido que los períodos mensuales son indivisibles.
INCREMENTOS EN EL PRECIO	Cada doce (12) mensualidades, el valor del canon de arrendamiento vigente se incrementará automáticamente sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, en el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) del año inmediatamente anterior, certificado por el DANE o la autoridad que sea competente, adicionando en tres (3) puntos porcentuales (IPC +3,00).
CONDICIONES ESPECIALES	Dentro del canon de arrendamiento mensual NO están incluidos los costos de Servicios públicos entre otros.
VIGENCIA DEL CONTRATO	El presente contrato tendrá una duración de noventa y seis (96) meses contados a partir del 01 de OCTUBRE del 2024, el cual, también quedará registrada en Acta de Entrega.
PREAVISO / PRÓRROGAS o RENOVACIONES	Vencido el término inicial o cualquiera de sus prórrogas o renovaciones, si ninguna de las partes hubiere dado aviso a la otra por correo certificado a la dirección de notificación del contrato, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento, de su intención de darlo por terminado, se entenderá prorrogado o renovado por períodos anuales, con plena vigencia de los establecido en esta carátula/portada y en el clausulado general que la acompaña, sin perjuicio de lo previsto en el Art. 519 del Código de Comercio.

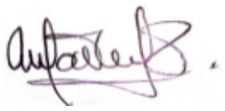
Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

GARANTÍA	DECLARACIÓN DE EL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR.- Dentro de los dos meses siguientes a la firma de este contrato, EL **ARRENDATARIO** se obliga a constituir una garantía suficiente mediante la cual se asegure y garantice el pago de treinta y seis (36) cánones de arrendamiento IVA incluido. Para constituir la garantía se debe constituir una póliza con una compañía de seguros debidamente establecida en el país y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en donde EL **ARRENDADOR** será tomador asegurado, una PÓLIZA ORIGINAL DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO, el clausulado de la póliza de seguro de arrendamiento deberá ser previamente conocido y aprobado por EL **ARRENDADOR**, de manera previa a la entrega del INMUEBLE ARRENDADO; PARÁGRAFO PRIMERO. Si por alguna razón no se constituye la póliza de garantía EL **ARRENDATARIO** se compromete y se obliga a; entregar al **ARRENDADOR**, dentro de los en el caso que la garantía por la Aseguradora que se determinó en el contrato para el arriendo, no se aprobara en el término de dos (2) meses, a partir del 1 de OCTUBRE 2024, Los ARRENDATARIOS deberán entregar el inmueble es buen estado , sin deterioro de acuerdo con el buen estado informado en el acta de entrega y se dará por terminado el presente contrato. 1. En el evento de que se renueve automáticamente el contrato, el arrendatario debe mantener la garantía póliza citada en la presente clausula. 2. Una vez finalizado el presente contrato de arrendamiento y se haya dado cumplimiento a todos los términos que esté contiene, el **ARRENDADOR** se compromete con el **ARRENDATARIO** a solicitar la cancelación de la póliza. PARÁGRAFO SEGUNDO. EL **ARRENDATARIO** se obliga con EL **ARRENDADOR** a tramitar la póliza y EL **ARRENDADOR** asume el valor de la prima de dicha PÓLIZA ORIGINAL DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO así como sus prórrogas y/o renovaciones hasta la finalización del contrato. En caso de incumplimiento de pagos por el **ARRENDATARIO**, el **ARRENDADOR** queda facultado para hacer efectiva la póliza como fuente de pago, cubriendo en primera instancia los intereses de mora y luego el capital. Si el presente contrato fuere incumplido por el **ARRENDATARIO**, el **ARRENDADOR** podrá pagarse con la garantía las obligaciones dinerarias incumplidas, sin perjuicio de perseguir por la vía judicial el pago de los valores adeudados no cubiertos por la garantía. El valor total de la PÓLIZA DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO será reconocido por EL **ARRENDADOR** durante la vigencia de la PÓLIZA ORIGINAL DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO.
	Son deudores solidarios del presente contrato: ODONTOCLINICAS MR SA NIT: 900.240.354-6, Los suscritos identificados anteriormente, nos declaramos deudores del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO** indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución material del inmueble al **ARRENDADOR**. Responderemos por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otro concepto derivado del contrato, las cuales podrán ser exigidas por

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

DEUDOR SOLIDARIO	el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales. En caso de abandono del inmueble, cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrá hacer entrega válidamente del inmueble al **ARRENDADOR** o a quien éste señale en la forma y términos señalados en la cláusula Vigésima Primera de este documento. Para este exclusivo efecto, el **ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios al suscribir el presente documento.
DOCUMENTOS ANEXOS	Las partes manifiestan que conocen y aceptan que hacen parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: 1. Clausulado General del contrato de arrendamiento. 2. Documentos de identificación de las partes. 3. RUT, y declaración de renta del **ARRENDATARIO**. 3. Extracto de Actas de autorización del órgano competente. 4. Acta de entrega, Especificaciones Técnicas, mantenimientos y condiciones de restitución del **INMUEBLE ARRENDADO**. 5. Plano de localización del **INMUEBLE ARRENDADO**.

Para constancia se firma en tres ejemplares del mismo tenor y valor, a los 01 días del mes de OCTUBRE de 2024.

	Por el ARRENDATARIO:	**Por el ARRENDADOR**
FIRMA		PIETRO DEL GORDO PAVAN
NOMBRE	BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE SAS NIT: 900473908-6	DON PACO S.A.S NIT: 860.503.829-8

EL ARRENDADOR y **EL ARRENDATARIO**, ambos debidamente identificados en la carátula / portada de este documento, han convenido suscribir el presente Contrato que se regirá por las cláusulas que se encuentran a continuación, y en lo no previsto en ellas la ley Colombiana, previa las siguientes

CONSIDERACIONES

1) EL ARRENDADOR es el propietario de los bienes, inmuebles y muebles objeto del presente Contrato de Arrendamiento, las cuales se encuentran identificados en la carátula/portada de este Contrato. Dichos bienes se encuentran localizado en la dirección CALLE 17 #32 A-59 BOGOTÁ D.C.

2) EL ARRENDADOR y quien se instale como **ARRENDATARIO** para efecto del uso de los bienes objeto de arrendamiento se rigen por el reglamento de uso de suelo y se comprometen a cumplir y respetar cabalmente todas y cada una de las normas establecidas y demás normas que los modifiquen o

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

reglamenten, según lo establezca la ley y/o la entidad gubernamental que lo rija. El ARRENDADOR no garantiza que las normas legales admitan el uso del inmueble que otorgará el **ARRENDATARIO** al mismo.

En consideración a lo anterior, las Partes acuerdan las siguientes

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente es un Contrato de Arrendamiento comercial (en adelante el Contrato), en el cual **EL ARRENDATARIO** se compromete a recibir, en la fecha establecida en este Contrato, los bienes inmuebles objeto de arrendamiento para su uso, disfrute y goce (en adelante **EL INMUEBLE ARRENDADO)** con las limitaciones establecidas y las propias que le sean aplicables, las cuales **EL ARRENDATARIO** declara conocer, entender y aceptar.

En consideración a lo anterior, **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** responden por todas las obligaciones contraídas en el presente contrato y las que impone la ley Colombiana para los contratos de arrendamiento comercial, no solo por el término principal sino durante las prórrogas tácitas o renovaciones pactadas hasta la fecha de restitución del INMUEBLE **ARRENDADO** a **EL ARRENDADOR.**

PARÁGRAFO: Las obligaciones estipuladas en el presente contrato se entenderán vigentes desde la fecha de la suscripción de este Contrato, hasta la fecha en que **EL ARRENDATARIO** conserve el **INMUEBLE ARRENDADO** en su poder y le se debidamente entregado al ARRENDADOR a su satisfacción.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO: **EL ARRENDADOR** concede al **ARRENDATARIO**, a título de arrendamiento, el uso, disfrute y goce del **INMUEBLE ARRENDADO** identificado en la carátula/portada de este Contrato, en el cual se encuentra plenamente identificado las dimensiones, dirección, alinderación y características ahí señaladas, de conformidad con lo descrito y apreciado de manera física visual.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de los linderos del inmueble arrendado, el **ARRENDATARIO** desde ya autoriza al ARRENDADOR para enmendarlos, corregirlos, adicionarlos o aclararlos mediante un anexo. Este escrito así adicionado se incorporará a este contrato y se tendrá como parte del mismo. Las correcciones, adiciones, o aclaraciones a los linderos no afectarán la naturaleza ni el estado actual del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL INMUEBLE ARRENDADO objeto de este contrato se localiza en la CALLE 17 # 32A – 59 Bogotá D.C, y se rige por el concepto de uso de suelo de acuerdo a lo establecido por la secretaria de Planeación Distrital y demás entes encargados, así como sus correspondientes reformas, adiciones y aclaraciones.

CLÁUSULA TERCERA: CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon anual y/o mensual de arrendamiento será el establecido en la carátula/portada del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. IVA: Al canon de arrendamiento establecido se le agregará el valor correspondiente al impuesto sobre las ventas (IVA), el cual será facturado por EL ARRENDADOR, junto con el respectivo canon de arrendamiento a la tarifa que esté vigente en cada facturación mensual. Salvo que EL ARRENDADOR NO sea sujeto de cobrar impuesto sobre las ventas (IVA).

PARÁGRAFO PRIMERO. EXIGIBILIDAD DE CANON: El canon de arrendamiento deberá ser pagado por **EL ARRENDATARIO** a partir de la fecha de entrega oficial del INMUEBLE ARRENDADO, según lo establecido

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

en la carátula/portada del presente Contrato, en la ciudad de Bogotá D.C., por cada mes calendario, en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, mediante pago en efectivo, cheque, consignación o transferencia bancaria en la cuenta indicada en la carátula/portada del presente contrato, quedando establecido que los períodos mensuales son indivisibles.

La aceptación del pago del canon de arrendamiento con posterioridad a la fecha estipulada para ello, no podrá entenderse como ánimo de modificar el término establecido por el pago, así como tampoco subsanar la mora en que hubiera incurrido **EL ARRENDATARIO.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio del término que adelante se establece para subsanar el incumplimiento, en caso de mora en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra suma de dinero, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará al **ARRENDADOR**, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, por cada día de retardo intereses a la tasa de mora comercial más alta permitida por la ley Colombiana a la fecha de pago, sobre los saldos adeudados por **EL ARRENDATARIO**. El interés empezará a correr desde el día siguiente en que debió efectuarse el correspondiente pago.

CLÁUSULA CUARTA: VIGENCIA DEL CONTRATO: El presente Contrato estará vigente durante el tiempo o plazo previsto en la carátula/portada del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA: PRÓRROGAS o RENOVACIONES: Vencido el término inicial de vigencia del Contrato, sin ninguna de las Partes hubiere dado aviso a la otra por correo certificado durante el término establecido para ellos en la carátula/portada del presente Contrato, este se entenderá prorrogado o renovado por los períodos allí señalados, con plena vigencia de las presentes cláusulas.

En el evento en que, la carátula/portada se omita citar el término de preaviso, cualquiera de las Partes que desee darlo por terminado deberá notificar por escrito a la otra con por lo menos tres (3) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del presente Contrato, de lo contrario, el mismo se entenderá prorrogado o renovado en iguales condiciones con plena vigencia de lo establecido en la carátula/portada y en el clausulado general que la acompaña, sin perjuicio de lo previsto en el Art. 519 del Código de Comercio.

CLÁUSULA SEXTA: INCREMENTOS EN EL PRECIO: A partir del primer (1er) año inclusive, Cada doce (12) meses de ejecución del presente Contrato, el canon de arrendamiento vigente se incrementará automáticamente sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, en el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) del año inmediatamente anterior, certificado por el DANE o la autoridad que sea competente, adicionado en los tres (3) puntos porcentuales (IPC + 3,00) señalados en la carátula/portada del presente Contrato.

CLÁUSULA SÉPTIMA: ENTREGA Y ESTADO DEL INMUEBLE ARRENDADO: EL INMUEBLE ARRENDADO (el(los) inmueble(s) junto será(n) entregado(s) a **EL ARRENDATARIO**, en la fecha establecida o se encontrarán en la carátula/portada del presente Contrato, previa entrega por parte de **EL ARRENDATARIO** de la garantía de que trata la Cláusula Vigésima de este Contrato.

EL INMUEBLE ARRENDADO se entregará al **ARRENDATARIO** en el estado que se encuentra y que el **ARRENDATARIO** declara conocer y aceptar, lo cual se detallará en el Acta de Entrega, Especificaciones Técnicas, mantenimientos y condiciones de restitución del **INMUEBLE ARRENDADO** – Anexo 4, y de conformidad con el archivo fotográfico contenido en el Anexo 5, documentos que las Partes, o sus delegados se obligan a suscribir en día de entrega mencionado en la carátula/portada del presente

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

Contrato. **EL INMUEBLE ARRENDADO** será entregado con los servicios, usos conexos adicionales. En caso de no haberse realizado dicho inventario por cualquier causa, y de no existir una comunicación escrita por parte del **ARRENDATARIO** informando dicha omisión, se entenderá recibido **EL INMUEBLE ARRENDADO** a entera satisfacción y sin ninguna anomalía de mantenimiento. **EL INMUEBLE ARRENDADO** deberá ser restituido por el **ARRENDATARIO** en buen estado y de acuerdo con el inventario anteriormente citado, salvo los deterioros ocasionados por el uso normal y paso del tiempo.

Si al momento de la entrega del **INMUEBLE ARRENDADO** existieren detalles de acabados pendientes por resolver, o diferencias existentes con las Especificaciones Técnicas contenidas en el Anexo 4, que no impidan su uso, estos serán incluidos en el Acta de Entrega, sin que estos detalles sean causal de negativa para recibir **EL INMUEBLE ARRENDADO** por parte de **EL ARRENDATARIO**. Se aclara que entre las partes se acordó que el **ARRENDATARIO** realizará a su cargo, la reparación de la cubierta y de los baños y es de su resorte hacerse cargo del mantenimiento de los mismos, y que a la restitución ni ningún otro momento no descontará, ni retirará estos arreglos.

CLÁUSULA OCTAVA: MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS: Las variaciones y reformas de cualquier clase que quisiera efectuar **EL ARRENDATARIO** serán por cuenta y riesgo de él mismo **(EL ARRENDATARIO)** y para efectuarlas, se requiere previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR** y en estricto cumplimiento de los requisitos establecidos del mismo (EL ARRENDADOR) y/o de las entidades de control que requieran, licencias de urbanismo y construcción de la misma y demás normas que la administración distrital solicite y requiera.

También se acuerda que será asumido bajo cuenta y riesgo del **ARRENDATARIO** la seguridad, el aseo, la compra e instalación del equipo contra incendios y la buena presentación del **INMUEBLE ARRENDADO**.

Por su parte, **EL ARRENDATARIO** será el responsable de efectuar los mantenimientos preventivos del **INMUEBLE ARRENDADO**, incluyendo la estructura física de (los) inmueble(s), y los bienes con que se encuentra(n) o se encontrará(n) dotado(s). Por su parte, los mantenimientos correctivos de la estructura física del inmueble, será a cargo del **ARRENDADOR**, siempre que no deban realizarse por culpa o negligencia del **ARRENDATARIO** o de su personal o dependientes, o recaigan las obras, reparaciones o mejoras ejecutadas por el **ARRENDATARIO**. La relación de mantenimientos estará prevista en el Anexo 4 de este Contrato. **EL ARRENDATARIO** deberá presentar al **ARRENDADOR** la bitácora de mantenimientos a su cargo, de manera trimestral pero en todo caso, dependiendo del mantenimiento que se trate, los mantenimientos se harán de acuerdo con la necesidad.

EL ARRENDATARIO desplegará su mayor diligencia y las acciones que sean necesarias, en procura de mantener en las mejores condiciones físicas el bien, equipos y locaciones que le han sido arrendados, tal y como si fuera el propietario de los mismos, sin que ello implique que asumirá el pago de mejoras estructuralmente necesarias y de aquellos costos asociados a la propiedad de los bienes tales como impuesto predial y valorización.

El **ARRENDATARIO** declara conocer el estado del INMUEBLE ARRENDADO, por lo que se compromete a realizar a su cargo y sin derecho a reembolso, la reparación de la cubierta y de los baños, al igual que hacer las adecuaciones para el uso que le otorgará y asumir el mantenimiento preventivo y correctivo de los mismos, que a la restitución pasarán a ser propiedad del ARRENDADOR. Para el efecto el **ARRENDATARIO** cumplirá con las especificaciones y normatividad aplicable, asumiendo íntegramente la responsabilidad por las obras, y sin realizar intervenciones estructurales.

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

Las mejoras que se efectúen al **INMUEBLE ARRENDADO**, quedarán de propiedad de EL **ARRENDADOR**, sin necesidad de pagar contraprestación alguna a la cual renuncia expresamente EL **ARRENDATARIO**, renunciando igualmente al derecho de retención sobre **EL INMUEBLE ARRENDADO**, por este y por cualquier otro concepto. No obstante lo anterior, EL **ARRENDATARIO** se obliga en el término de la distancia a retirar por su cuenta las obras, mejoras que haya directamente efectuado bajo su responsabilidad, si así se lo solicita **EL ARRENDADOR** en cualquier momento, respondiendo por el menoscabo, deterioro o perjuicio del **INMUEBLE ARRENDADO.**

PARÁGRAFO: Serán de cargo de **EL ARRENDADOR** las reparaciones necesarias, y de **EL ARRENDATARIO** las reparaciones locativas, en virtud de lo establecido en los artículos 1985 y 1998 del código civil, con las salvedades señaladas en este contrato.

Los daños que sean causados por motivos ajenos al uso regular de la operación diaria del **ARRENDATARIO** no serán cubiertos por **EL ARRENDADOR** y serán responsabilidad de **EL ARRENDATARIO.** Los daños en el piso, paredes, techo, ventanearía (vidrios), carpintería metálica puerta de acceso, instalaciones eléctricas e hidráulicas, derivados de instalaciones de mobiliario y/o maquinaria no se entenderán como uso normal y deberán ser restituidos en las mismas condiciones que se entregan.

CLÁUSULA NOVENA: PAGO DE SERVICIOS: Los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, tales como energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y recolección de basuras, serán pagados oportunamente por EL **ARRENDATARIO** en un 100% de acuerdo a su consumo mensual, la cual, debe ser pagada mensual y/o bimensual según corresponda. De forma individual e independiente, estará a cargo del **ARRENDATARIO** el pago de los servicios de seguridad, tales como cámaras, tele monitoreó y/o seguridad privada entre otros relacionados. EL **ARRENDATARIO** se obliga al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas conforme a lo antes estipulado y a someterse a los reglamentos de las empresas prestadoras del servicio respectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos derivados de operaciones, así como las sanciones y multas impuestas por la copropiedad al **ARRENDATARIO**, serán asumidos por éste en su totalidad, siempre y cuando sea él el directamente obligado a pagarlas, derecho que tendrá siempre que esté al día con el pago de las cuotas que le correspondan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL ARRENDATARIO** en caso de llegar a solicitar servicios adicionales de cualquier naturaleza, asumirá de manera exclusiva el pago por concepto de instalación, reparación y consumo de los mismos. **EL ARRENDADOR** exige a **EL ARRENDATARIO** el retiro de dichos servicios al momento de la restitución del BIEN ARRENDADO bajo su cuenta y riesgo.

Así mismo, de los servicios públicos que tenga a cargo o que contrató por su cuenta **EL ARRENDATARIO**, se obliga a pagar las sanciones, los costos por suspensiones, reconexiones y / o multas que las empresas prestadoras de servicios o cualquier otra autoridad administrativa le imponga por no haber cancelado oportunamente tales servicios o por cualquier incumplimiento al contrato de servicios mientras detente **EL INMUEBLE ARRENDADO**. Lo anterior, conforme a las condiciones previamente establecidas en esta cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO: Si, conforme a lo estipulado en esta cláusula, EL **ARRENDATARIO** o EL ARRENDADOR, no pagare en su oportunidad los servicios que le corresponde y como consecuencia, se suspendieran el(los) servicio(s), este hecho se tendrá como incumplimiento del presente Contrato.

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

PARÁGRAFO CUARTO: EL ARRENDATARIO recibirá las instalaciones correspondientes a los servicios públicos esenciales completos y en el estado en que se encuentran. Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos, serán tramitadas directamente por el **ARRENDATARIO** ante las respectivas empresas prestadoras del servicio conforme a los reglamentos aplicables.

PARÁGRAFO QUINTO: EL ARRENDATARIO no podrá adquirir ni financiar bienes, mercancías y/o servicios ofrecidos por las empresas de servicios públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO: EL INMUEBLE ARRENDADO será destinado exclusivamente para desarrollar el objeto social del **ARRENDATARIO** (oficinas administrativas, bodegaje), De igual forma, **EL ARRENDATARIO** entiende que **EL INMUEBLE ARRENDADO** está ubicado en la CALLE 17 #32 A-59 Bogotá D.C., y se rige por uso de suelo establecido por las autoridades distritales, además de las normas que lo modifiquen o adicionen. **EL ARRENDATARIO** se obliga a destinar **EL INMUEBLE ARRENDADO** exclusivamente para dichos usos.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar ni a permitir que se guarden en el **INMUEBLE ARRENDADO** sustancias narcóticas ilícitas, mercancía de contrabando, inflamables o explosivos que pongan en peligro la seguridad física y jurídica del **INMUEBLE ARRENDADO** y demás inmuebles vecinos, ni utilizar y/o destinar el inmueble arrendado para la práctica de actividades sexuales en donde participen menores de edad, y/o de prostitución en general y/o venta de mercancías que no hayan sido legalmente fabricadas y/o importadas. El ARRENDADOR queda facultado para solicitar la información que estime procedente cuando pretenda establecer el cumplimiento u observancia de las obligaciones del **ARRENDATARIO**. De igual forma **EL ARRENDATARIO** se obliga al cumplimiento de normas de ocupación y densidad, y cualquier otra norma que exija la ley Colombiana. El presente PARAGRAFO exime a EL ARRENDADOR y al INMUEBLE ARRENDADO de responsabilidad por cualquier actividad ilícita que llegaran a desarrollar en el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO, no podrá cambiar dicha destinación.

P**ARÁGRAFO TERCERO**: **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** declaran que conocen las normas ambientales existentes de acuerdo con el concepto de uso, en relación con la licencia ambiental y se obligan a cumplirlas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: VISITAS AL INMUEBLE ARRENDADO: EL ARRENDADOR, podrá por mismo o por intermedio de sus empleados, con el fin de comprobar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas a cargo del **ARRENDATARIO**, especialmente el uso y los mantenimientos a su cargo conforme quedaron expuestos en este Contrato y en su Anexo 4 y que este último no haya violado ninguna de las prohibiciones contractuales. La negativa del **ARRENDATARIO** a que se practiquen las anotadas visitas constituirá un incumplimiento del Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO**, dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y requerimiento, así como también para demandar la restitución del **INMUEBLE ARRENDADO** y la correspondiente indemnización de perjuicios.

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

Serán causales para la terminación del Contrato a favor del **ARRENDADOR** y darán derecho a reclamar el cobro de los cánones de arrendamiento que falten por devengar de acuerdo al término de duración del Contrato, sin menoscabo de la Cláusula Penal o de la indemnización de perjuicios, las siguientes:

a) La cesión total o parcial del Contrato o sus derechos, y/o el subarriendo total o parcial de **INMUEBLE ARRENDADO**, sin previa autorización del **ARRENDADOR**.
b) El cambio de destinación del uso del **INMUEBLE ARRENDADO**.
c) El no recibir oportunamente **EL INMUEBLE ARRENDADO**.
d) El no pago de canon de arrendamiento más IVA, y sus ajustes, dentro, del plazo de pago estipulado en este Contrato.
e) El no pago de los servicios públicos, así como los gastos asociados en la tenencia del **INMUEBLE ARRENDADO**, conforme a lo estipulado en este Contrato de manera oportuna.
f) El incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** del Régimen y normas según el concepto de uso de suelo.
g) Por terminación y liquidación del **ARRENDATARIO.**
h) El incumplimiento de las que se consagren como obligaciones del **ARRENDATARIO** en este Contrato.
i) El no haber constituido la póliza de seguro garantía requerida por **EL ARRENDADOR** señalada en el presente Contrato o no pagar el reembolso de la prima, tomada por **EL ARRENDADOR.**
j) Las demás consagradas en la ley colombiana para los contratos de arrendamiento comercial.
k) Cualquier otro incumplimiento de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes acuerdan que frente a las causales d) y e) anteriores, **EL ARRENDADOR** podrá terminar el contrato siempre que la mora en el pago del Canon y /o de las cuotas ordinarias de la administración se presente por más de treinta (30) días calendario, siempre que no obedezca a una conducta reiterada más de más de dos veces no consecutivas de un semestre. Con relación a los servicios públicos, su no pago dará lugar a terminación del contrato siempre que genere una desconexión de los mismos por parte de las empresas prestadoras. En cualquier caso se causarán los intereses de mora desde el primer día en que debió cumplirse la obligación inicial del pago.

Para las demás obligaciones derivadas del Contrato a cargo de las Partes, estas contarán con un término de quince (15) días calendario contados a partir de la notificación de incumplimiento, para efectos de proceder a remediarlo sin lugar a la terminación inmediata del Contrato ni de la aplicación de la cláusula penal, siempre que dicho término quede subsanado el incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento grave de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato sin previo aviso y requerimiento con la correspondiente indemnización de perjuicios.

Serán causales graves para la terminación del Contrato a favor del **ARRENDATARIO** las siguientes:

a) En caso que **EL ARRENDADOR** no cumpla con su obligación de efectuar las reparaciones estructuralmente necesarias sobre **EL INMUEBLE ARRENDADO.**
b) La suspensión de la prestación de los servicios públicos al **INMUEBLE ARRENDADO** por culpa de **EL ARRENDADOR**.
c) El incumplimiento grave de las que se consagren como obligaciones del **ARRENDADOR** en este Contrato.

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

d) Las demás consagradas en la ley colombiana para los contratos de arrendamiento comercial.

PARÁGRAFO TERCERO: TERMINACIÓN ANTICIPADA: Las partes no podrán terminar unilateralmente y sin justa causa este Contrato de arrendamiento antes del vencimiento del término estipulado en la carátula/portada de este Contrato para su duración o cualquiera de sus prórrogas o renovaciones, so pena de que la Parte que promueva la terminación o cometa conductas inequívocamente dirigidas a la misma, deba efectuar el pago de los cánones faltantes para el cumplimiento del término, calculados a la fecha de terminación, para lo cual el presente Contrato presta mérito ejecutivo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO renuncia al requerimiento de qué trata el artículo 2007 del Código Civil, al desahucio del artículo 2011 del Código Civil, las renovaciones de los Artículos 2009 y 2014 del mismo estatuto, al derecho de retención del canon o del INMUEBLE ARRENDADO, y al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución en caso del juicio de restitución del **INMUEBLE ARRENDADO.**

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO POR DAÑOS CAUSADOS AL INMUEBLE ARRENDADO: EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al **INMUEBLE ARRENDADO** objeto de este Contrato, cuando estos provengan o sean causados por **EL ARRENDATARIO**, por sus empleados, o terceros, o por negligencia de ellos.

EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que pueda sufrir **EL ARRENDATARIO** o terceros por causas atribuibles a terceros, o por sus trabajadores ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o eventualidades de cualquier naturaleza, así como las presentadas en caso de asonadas, vandalismo o actos terroristas. Para lo cual **EL ARRENDATARIO** se obliga a constituir póliza de seguro ante una aseguradora legalmente constituida en Colombia, en la que se ampare la pérdida, daño o deterioro que puedan sufrir los bienes de su propiedad que se encuentren dentro del **INMUEBLE ARRENDADO.**

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO EN CASO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: terminado este Contrato, deberá **EL ARRENDATARIO** restituir **EL INMUEBLE ARRENDADO** al **ARRENDADOR** a su entera satisfacción, de acuerdo con el Anexo 4, en buen estado salvo por el uso y goce de legítimos y por el paso del tiempo, con los servicios públicos cuyo pago le corresponde debidamente cancelados y conectados, mediante acta de restitución debidamente firmada por las Partes de este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO Y SUS DERECHOS POR PARTE DEL ARRENDADOR: En cualquier tiempo podrá **EL ARRENDADOR** ceder o transferir a terceras personas el presente contrato y los derechos que de él se deriven, informando previamente a **EL ARRENDATARIO.** En caso de venta del inmueble, **EL ARRENDADOR** se obliga a establecer la existencia de este Contrato y su conocimiento por parte del adquirente a quien se cederá el contrato. **EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha que se le notifique de la cesión y tal acto se le comunique por escrito**.**

Cumplida la notificación en esta forma, se entenderá que lo ha sido personalmente por voluntad de las Partes y habrá necesidad de realizar otras diligencias para esa misma finalidad. El cesionario deberá respetar las condiciones y plazos establecidos en este Contrato durante el término de vigencia del mismo o de cualquiera de sus prórrogas o renovaciones.

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

EL ARRENDATARIO y su deudor solidario autorizan expresamente al **ARRENDADOR** y a su eventual cesionario subrrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en el banco de datos, la información que se relacione en este Contrato o que de este se derive.

EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente Contrato sin que medie la previa autorización escrita del **ARRENDADOR.**

PARÁGRAFO: Estipulan claramente 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 ARRENDADO**, no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, toda vez que **EL ARRENDATARIO** se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar **EL INMUEBLE ARRENDADO** ni a transferir su tenencia, sin la previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, conforme a lo previsto en este Contrato. Para los efectos legales, en los demás casos, esta estipulación equivale a la oposición a qué se refiere el numeral tercero del artículo 528 del Código de Comercio Colombiano, de tal suerte que la responsabilidad de **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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: INTERESES MORATORIOS: Las sumas que, a cualquier título, en razón del presente Contrato, resultare a cargo del **ARRENDATARIO** y que no hubieren sido pagadas oportunamente serán pagadas por éste con intereses a la tasa máxima legal de mora desde la fecha de su causación hasta la fecha en que se efectúe el pago.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, y de las penalidades o sanciones por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de este Contrato, el incumplimiento de una de las partes lo constituirá en DEUDORA de la contraparte cumplida por la suma de tres (3) veces el canon mensual de arrendamiento qué esté vigente a momento del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo de los derechos que tiene **EL ARRENDADOR** para exigir el pago de la renta, los plenos perjuicios previsibles y no previsibles que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento y para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicial y extrajudicialmente la entrega del **INMUEBLE ARRENDADO.** El presente Contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de la pena. **EL ARRENDATARIO** renuncia a requerimientos judiciales y extrajudiciales relativos al cobro de la pena.

Lo anterior, siempre que se hubiere aplicado previamente el Parágrafo Primero de la cláusula Décima Segunda.

En todo caso, si **EL ARRENDATARIO** incumple su obligación de restituir EL **INMUEBLE ARRENDADO** a la terminación del Contrato por cualquier causa, quedan vigentes hasta la fecha de la restitución efectiva, todas las obligaciones a las que se comprometió **EL ARRENDATARIO** en el presente Contrato.

Si **EL ARRENDATARIO** incumple su obligación con **EL ARRENDADOR,** este último queda plenamente facultado para reportar a **EL ARRENDATARIO** ante Las Centrales de Riesgo (CIFIN y DataCredíto).

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO: Se acuerda entre las partes que el presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago de cualquier suma a cargo de cada una de ellas, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por la parte acreedora, que no podrá ser desvirtuada por la deudora sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍA: DECLARACIÓN DE EL **ARRENDATARIO** AL **ARRENDADOR**.- Dentro de los dos meses siguientes a la firma de este contrato, EL **ARRENDATARIO** se obliga a constituir una garantía suficiente mediante la cual se asegure y garantice el pago sesenta (60) cánones de arrendamiento IVA incluido. Para constituir la garantía se podrá optar por cualquiera de las dos siguientes opciones. 1. Constituir una póliza con una compañía de seguros debidamente establecida en el país y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en donde EL ARRENDADOR será tomador asegurado, una PÓLIZA ORIGINAL DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO, el clausulado de la póliza de seguro de arrendamiento deberá ser previamente conocido y aprobado por EL ARRENDADOR, de manera previa a la entrega del INMUEBLE ARRENDADO; o 2. Celebrar con una sociedad afianzadora legalmente constituida en Colombia un contrato de fianza, en donde EL **ARRENDATARIO** será el afianzado y EL ARRENDADOR el beneficiado. El clausulado del contrato de fianza y la compañía afianzadora deberán ser previamente conocidos y aprobados por EL ARRENDADOR, de manera previa a su contratación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si por alguna razón no se constituye la póliza de garantía ni la fianza en el plazo de los dos meses señalado, EL **ARRENDATARIO** se compromete y se obliga a; entregar al **ARRENDADOR**, dentro de los quince días siguientes al vencimiento de los dos meses mencionados, un CDT expedido por compañía bancaria que opere en Colombia, endosado a favor del ARRENDADOR, por valor equivalente a cuatro (4) cánones de arrendamiento, de acuerdo al valor al pactado en la caratula del presente contrato. 1. En el evento de que se renueve automáticamente el contrato, el **ARRENDATARIO** debe mantener la garantía citada en la presente clausula. 2. Una vez finalizado el presente contrato de arrendamiento y se haya dado cumplimiento a todos los términos que esté contiene, el **ARRENDADOR** se compromete con la **ARRENDATARIA** a reintegrarle la totalidad de la garantía en las mismas condiciones y términos como la **ARRENDATARIA** consignó inicialmente, una vez se confirme el estado de reintegro y el buen estado del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL **ARRENDATARIO** se obliga con EL **ARRENDADOR** a tramitar y asumir el valor de la prima de dicha PÓLIZA ORIGINAL DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO así como sus prórrogas y/o renovaciones hasta la finalización del contrato. En caso de incumplimiento de pagos por el **ARRENDATARIO**, la **ARRENDADORA** queda facultada para hacer efectivo el título como fuente de pago, cubriendo en primera instancia los intereses de mora y luego el capital. Si el presente contrato fuere incumplido por el **ARRENDATARIO**, el **ARRENDADOR** podrá pagarse con la garantía las obligaciones dinerarias incumplidas, sin perjuicio de perseguir por la vía judicial el pago de los valores adeudados no cubiertos por la garantía.

ERA: DEUDORES SOLIDARIOS.- Son deudores solidarios del presente contrato: ODONTOCLINICAS MR SA NIT: 900.240.354-6, Los suscritos identificados anteriormente, nos declaramos deudores del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO** indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución material del inmueble al **ARRENDADOR**. Responderemos por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales. En caso de abandono del inmueble, cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrá hacer entrega válidamente del inmueble al **ARRENDADOR** o a quien éste señale en la forma y términos señalados en la cláusula Vigésima Primera de

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

este documento. Para este exclusivo efecto, el **ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios al suscribir el presente documento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Para todos los efectos previstos en las cláusulas del presente Contrato las Partes acuerdan que la fecha de la firma del mismo será la que aparece reflejada en la carátula/portada que hace parte integrante del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: EL ARRENDADOR advierte a **EL ARRENDATARIO** que no está instituido para vigilar ni garantizar la custodia de los bienes y /o mercancías introducidas por los usuarios o tenedores del inmueble, por lo tanto, **EL ARRENDATARIO,** si lo consideran pertinente, debe contratar los servicios de vigilancia y garantías que estime convenientes para evitar la pérdida por la ocurrencia de cualquier tipo de riesgo que pueda afectar a sus bienes.

En consecuencia, **EL ARRENDATARIO**, asume por su cuenta y riesgo y bajo su entera responsabilidad, los perjuicios derivados de la pérdida o destrucción de los bienes y mercancías, propias o de terceros, que sean introducidas en sus instalaciones, sea cualquiera la causa de tal daño, salvo que los mismos provengan de actos del **ARRENDADOR** o sus dependientes, renunciando a cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, en contra del **ARRENDADOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: PRIMA COMERCIAL: Se deja expresa constancia que EL **ARRENDATARIO** no ha pagado, ni a **EL ARRENDADOR**, al PROPIETARIO ni a terceras personas, una prima comercial por arrendar el **INMUEBLE ARRENDADO** objeto de este Contrato. **EL ARRENDATARIO** renuncia al cobro de cualquier suma de dinero, compensación, prima comercial, prima por "Good Will", o conceptos similares, por el vencimiento del término pactado en este Contrato, o por la terminación o cesión del mismo por cualquier causa, o por la transferencia del derecho de dominio del INMUEBLE ARRENDADO por parte del ARRENDADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: ABANDONO DEL INMUEBLE ARRENDADO: En caso de abandono del **INMUEBLE ARRENDADO** y/o desalojo del **EL ARRENDATARIO** por virtud de decisión de autoridad competente, este faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** o a sus cesionarios, para que ingrese al **INMUEBLE ARRENDADO** con el diligenciamiento de acta privada, judicial o extrajudicial de entrega, suscrita por quienes intervengan, con anotación clara del estado en que se encuentren, los faltantes de inventario y los conceptos adeudados que quedaren pendientes como consecuencia del abandono e incumplimiento. Se entenderá que hay abandono siempre que se presenten circunstancias tales como, cesación de la actividad comercial en el **INMUEBLE ARRENDADO** y sin previo aviso por un periodo mayor a treinta (30) días calendarios, el retiro por parte del **ARRENDATARIO** de los implementos propios de la oficina, etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA: No obstante, el plazo de duración pactado en el Contrato, el mismo podrá darse por terminado anticipadamente con justa causa y sin indemnizaciones, en los siguientes casos:

26.1. Por parte del **ARRENDADOR**, si en cualquier momento durante la ejecución del Contrato se produjere una Resolución de expropiación total o parcial del **INMUEBLE ARRENDADO** decretada por autoridad competente. **EL ARRENDADOR** notificará al **ARRENDATARIO** de dicha resolución y podrá invocar en cualquier tiempo la terminación del Contrato. **EL ARRENDADOR** hará su mejor esfuerzo para que la entidad que lleve a cabo la expropiación conceda al **ARRENDATARIO** el término suficiente para el traslado de su operación a otro inmueble. No obstante, lo anterior si la entidad competente determina

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

un término inferior para la entrega del **INMUEBLE ARRENDADO**, la terminación del presente Contrato y restitución del inmueble por parte del **ARRENDATARIO** se efectuará en la fecha establecida para ello por dicha entidad. En este evento de terminación no habrá lugar de indemnización alguna a favor del **ARRENDATARIO.**

26.2. Por ambas Partes, en el evento en que alguna de ellas, y/o sus administradores en los términos de la Ley 222 de 1995, sea incluida en un reporte o listado Policial y/o Judicial de Autoridad u Organismo Nacional o de Autoridad y/o Gobierno Extranjero por estar involucrado en acto de lavado de activos, financiación del terrorismo, tráfico de estupefacientes, pertinencia y/o tratos con organizaciones armadas ilegales y/o delitos de alto impacto social, todo lo cual será motivo suficiente para que cualquiera de las Partes pueda terminar de manera anticipada y con justa causa este contrato sin que ello implique el reconocimiento de sanciones, multas ni de la cláusula penal así como tampoco el cobro de los cánones correspondientes a los meses faltantes para el cumplimiento del período correspondiente o sus prórrogas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA: SAGRILAFT:

27.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN PARA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS. EL ARRENDATARIO deberá informar por escrito a **EL ARRENDADOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representante legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin cualquier circunstancia que varíe de las que repone a la firma del presente Contrato con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia.

27.2. EL ARRENDADOR se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento la información y documentación adicional que considere necesaria y pertinente para los efectos de cumplir con la normatividad vigente relacionado con el Sistema de Administración de Riesgos de lavado de activos y Financiación del Terrorismo - SAGRILAFT.

27.3. En tal sentido y con la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** otorga su manifestación clara y expresa, de no tener y/o mantener relaciones permanentes, comerciales ni contractuales con personas que puedan estar involucradas con delitos relacionados con lavado de activos y/o la financiación del terrorismo, lo anterior en cumplimiento de la parte I del Capítulo IV de la circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades y las demás disposiciones que la complementen, modifiquen o adicionen.

27.4. En el evento en el cual se autorice la cesión del presente contrato por la parte del **ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** cesionario previamente deberá: i) Ser evaluado y ii) Cumplir los requisitos que para tal fin establezca **EL ARRENDADOR** en materia SAGRILAFT.

PARÁGRAFO: En aquellos casos en los cuales **EL ARRENDADOR** llegue a conocer una cualquier circunstancia relacionada con temas asociados al lavado de activos y financiación del terrorismo ó cualquier actividad ilícita en los cuales se encuentra vinculado directa o indirectamente **EL ARRENDATARIO**, será una legítima causal de terminación del contrato por parte del **ARRENDADOR** sin que ello implique el reconocimiento de sanciones o multas.

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: LEY Y DOMICILIO. Para todos los efectos legales, el presente Contrato se regirá en todos sus aspectos incluyendo su celebración, interpretación, terminación y ejecución por las leyes de la República de Colombia. Su domicilio será la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales las Partes acuerdan recibir notificaciones judiciales, así.,

a) **EL ARRENDADOR:** En la Calle 136 # 59 A 43 Torre 3 OF 501 BOGOTÁ D.C., o la que figure como dirección de notificaciones en el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

b) **EL ARRENDATARIO:** en el bien arrendado o la que figure como dirección de notificaciones en el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio. Las Partes, con la antelación debida comunicarán por escrito cualquier cambio de domicilio a que haya lugar con el fin de evitar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este Contrato.

CLÁUSULA TRIGESIMA: Las Partes manifiestan que los términos y condiciones del presente Contrato han sido previamente discutidos y aprobados, constan en este único documento y cualquier modificación deberá constar por escrito. Las partes acuerdan no reconocer validez a ninguna renuncia tácita a ningún derecho contractual o legal de cualquiera de las partes, a menos que se establezca expresamente en un documento escrito firmado por ellas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: Declaraciones y manifestaciones del **ARRENDADOR:**

a) Que tiene plena capacidad para celebrar este Contrato y para obligarse en virtud del mismo.
b) Que la celebración de este Contrato no viola contrato alguno que tenga celebrado con terceros, ni ninguna orden judicial que de cualquier forma lo obligue.
c) Que el **INMUEBLE ARRENDADO** es de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído quieta y pacíficamente y que no ha entregado su tenencia a terceros diferentes al **ARRENDATARIO**.
d) Que no conoce de pleito o reclamación alguna que pueda tener relación con el **INMUEBLE ARRENDADO** y perturbar la tenencia que entrega por medio del presente contrato al **ARRENDATARIO** a título del arrendamiento.
e) Que no tiene conocimiento de la existencia de reclamos, procesos administrativos o judiciales fundados en posibles violaciones de las normas ambientales o urbanísticas que rijan las actividades que se llevan a cabo en el **INMUEBLE ARRENDADO.**
f) Que el inmueble arrendado no proviene ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con las leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 1708 de 2014, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni ha sido utilizado por el **ARRENDADOR**, sus dependientes,

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

ARRENDATARIO, etc., como medio o instrumento necesario para la realización de dichas conductas.

g) Que no se encuentra en la Lista de Nacionalidades Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación (en adelante denominadas conjuntamente, la "lista").
h) Que permitirá el uso y goce del **INMUEBLE ARRENDADO** por parte del **ARRENDATARIO**, considerando la destinación para la cual fue arrendado conforme a lo dispuesto en la cláusula décima del presente Contrato.

Efectos de las declaraciones y manifestaciones.

Las anteriores declaraciones y manifestaciones constituyen una causa fundamental para la suscripción del presente Contrato y su incumplimiento constituyen un incumplimiento de este Contrato. La falsedad, inexactitud o imprecisión en cualquiera de las declaraciones, manifestaciones o garantías realizadas por cualquiera de las Partes, en relación con el presente Contrato y/o cualquier obligación derivada del mismo será considerada como un evento de incumplimiento.

Por el **ARRENDADOR**,

PIETRO DEL SORDO PAVAN

DON PACO S.A.S
NIT: 860.503.829-8

Por el **ARRENDATARIO**,

BODEGAJES Y MUDANZAS STORAGE S.A.S
NIT: 900473908-6

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W

Por el **DEUDOR SOLIDARIO**,

MARIA EUGENIA MELO ROJAS

ODONTOCLINICAS MR SA
NIT: 900.240.354-6

Zoho Sign Document ID: 2DE6983A-QHET-PGBOSGXQHBTG4Z7PV7I_WDWNMLMPBMIOTDQQ-W