Bogotá D.C., 05 de agosto de 2026

Señores
DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
Consejo Superior de la Judicatura – Rama Judicial
Carrera 7 No. 27-18
Ciudad

Asunto: Documento de acreditación de la facultad de **GRM COLOMBIA S.A.S.**, para conceder el uso y goce, en arrendamiento, de las Bodegas Nos. 9 y 32 del Complejo Logístico Industrial y Comercial CLIC 80 – Proceso de Contratación Directa DSAJBO-CD-0X-2025.

Respetados señores:

En atención al requerimiento formulado por esa Dirección Seccional dentro del proceso de la referencia, en el sentido de acreditar de manera expresa, suficiente y oponible la facultad de **GRM COLOMBIA S.A.S.**, (NIT 800.233.801-5) para entregar en arrendamiento las Bodegas 9 y 32 del CLIC 80, actuando en calidad de Representante Legal de dicha sociedad, me permito presentar la cadena de título y soportes documentales que a continuación se relacionan, los cuales se anexan en su integridad a la presente comunicación:

PRIMERO. Titularidad del derecho real de dominio.

Conforme a los Certificados de Tradición y Libertad de las Matrículas Inmobiliarias Nos. 50N-20758474 (Bodega 9) y 50N-20758497 (Bodega 32), expedidos el 27 de julio de 2026 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte, el derecho real de dominio sobre los referidos inmuebles se encuentra registrado en cabeza de **GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT 901.201.095-0.

SEGUNDO. Título de tenencia de GRM COLOMBIA S.A.S.

Mediante Contrato de Arrendamiento de Inmueble Comercial suscrito el 16 de septiembre de 2020 entre **GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S.**, en calidad de **ARRENDADOR**, y **GRM COLOMBIA S.A.S.**, en calidad de **ARRENDATARIO**, esta última adquirió la tenencia legítima de las Bodegas 9, 10, 11, 30, 31 y 32 del CLIC 80. Dicho contrato fue modificado por el Otrosí No. 1 del 26 de marzo de 2024 (reajuste del canon de arrendamiento) y por el Otrosí No. 2 del 5 de noviembre de 2024.

TERCERO. Autorización expresa, amplia y sin limitación alguna de subarriendo.

La Cláusula Tercera del Otrosí No. 2 del 5 de noviembre de 2024 al Contrato de Arrendamiento contiene la autorización expresa, amplia, suficiente y sin limitación alguna otorgada por **GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S.**, en su condición de propietaria y **ARRENDADOR**, en favor de **GRM COLOMBIA S.A.S.**, en su condición de **ARRENDATARIO**, para subarrendar, ceder el uso o disponer, total o parcialmente, de las bodegas objeto del contrato de arrendamiento, incluidas sin restricción las Bodegas 9 y 32, en favor de los terceros con quienes **GRM COLOMBIA S.A.S.** celebre vínculos contractuales derivados

del giro ordinario de sus negocios, en especial los relacionados con la prestación de servicios de custodia, administración y gestión documental. En dicha cláusula las Partes dejaron expresa constancia de la ausencia total de prohibición para dicho subarriendo, autorización que se extiende por la totalidad del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, sus prórrogas y renovaciones, sin que se requiera autorización adicional, particular o sucesiva del ARRENDADOR para cada vínculo contractual específico, cubriendo así la totalidad del plazo del contrato que se derive del proceso DSAJBO-CD-0X-2025, incluidas sus prórrogas.

CUARTO. Suficiencia y oponibilidad del título.

La cadena documental integrada por; **(i)** los certificados de tradición y libertad, **(ii)** el Contrato de Arrendamiento del 16 de septiembre de 2020, **(iii)** el Otrosí No. 1, y **(iv)** el Otrosí No. 2 —con la autorización expresa de subarriendo contenida en su Cláusula Segunda—, constituye título jurídicamente idóneo, expreso, suficiente y oponible frente a terceros, incluida esa Dirección Seccional, para acreditar que **GRM COLOMBIA S.A.S.,** se encuentra plenamente facultada para conceder el uso y goce, en arrendamiento, de las Bodegas 9 y 32 del CLIC 80, por la totalidad del plazo del contrato a suscribirse en el marco del proceso DSAJBO-CD-0X-2025.

El presente documento se expide con el propósito de dar cumplimiento al requerimiento formulado por esa Dirección Seccional y de brindar plena certeza y tranquilidad jurídica sobre la capacidad de disposición contractual de **GRM COLOMBIA S.A.S.,** respecto de los inmuebles ofertados dentro del proceso de la referencia.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por Diego Gajst
Fecha: 2026.08.05 15:50:53 -05'00'

DIEGO ALEJANDRO GAJST
Representante Legal
GRM COLOMBIA S.A.S.
NIT 800.233.801-5

Anexos: (i) Certificados de Tradición y Libertad Matrículas 50N-20758474 y 50N-20758497; (ii) Contrato de Arrendamiento de Inmueble Comercial del 16 de septiembre de 2020; (iii) Otrosí No. 1 del 26 de marzo de 2024; (iv) Otrosí No. 2 del 5 de noviembre de 2024.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2607279336139896392 **Nro Matrícula: 50N-20758474**

Impreso el 27 de Julio de 2026 a las 10:49:16 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: COTA VEREDA: COTA
FECHA APERTURA: 24-06-2015 RADICACIÓN: 2015-43123 CON: ESCRITURA DE: 23-06-2015
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BODEGA 9 ET II C CON AREA DE PRIV 1120,51 M2 CON COEFICIENTE DE 2,31% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.447 DE FECHA 20-05-2015 EN NOTARIA UNICA DE COTA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) - SEGUN ESCRITURA 24 DEL 15-01-2016 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 447 DEL 20-05-2015 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA; EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1.77%. SEGUN E.P 025 DE 16-01-2019 NOTARIA UNICA DE COTA, DE REFORMA AL R.P.H CONSTITUIDO POR E.P 447 DE 20-05-2015 NOTARIA UNICA DE COTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 1.77%. DE ACUERDO A LA ESCRITURA 1722 DEL 21/12/2022 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, SE ADICIONO EL R.P.H. DE LA E.P. 447 DEL 20/05/2015 NOT UNICA DE COTA, EN CUANTO A QUE EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE: 0,91%***JCHO***

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGRICOLA DE LA ACUARELA LTDA Y AGRICOLA EL CARAMELO LTADA EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 3978 28-12-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., AGRICOLA EL CARMELO LTDA, ADQUIRIO COMPRA DE AGUSTIN ARANGO SANIN SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 2657 DE 19-12-2005 NOTARIA 22 DE BOGOTA D.C., ESAT ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD DE ARANGO SANIN AGUSTIN, MEDIANTE ESCRITURA # 7650 DE 24-12-1974 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 17-06-1975 AL FOLIO 50N-282350. ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO ADQUIRIO OTRA PARTE POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGRICOLA DE LA ACUARELA LTDA Y AGRICOLA EL CARAMELO LTADA EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 3978 DE 28-12-2012 NOTARIA 42 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE AGUSTIN ARANGO SANIN SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 2671 DE 26-12-2006 NOTARIA 22 BOGOTA D.C., RADICADA EL 22-02-2007. AGUSTIN ARANGO SANIN SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD DE ARANGO SANIN AGUSTIN, MEDIANTE ESCRITURA # 7650 DE 24-12-1974 NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50N-282349. (RES/219/2007)...........

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20747236

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-06-2015 Radicación: 2015-50N-6-43123

Doc: ESCRITURA 447 DEL 20-05-2015 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Y COMERCIAL CALLE 80 CLIC 80 P.H. II ETAPA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO

X NIT.8300538122

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-2016 Radicación: 2016-50N-6-9313

Doc: ESCRITURA 24 DEL 15-01-2015 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE INCORPORAN LAS ETAPAS IIB Y ETAPA IID. COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CALLE 80-CLIC 80 P H.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S,A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO

NIT.8300538122

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-50N-6-16190

Doc: ESCRITURA 25 DEL 16-01-2019 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.447 20-05-15 SE MODIFICA ETAPA IID, SE CIERRAN LOCALES 102,103,104,105,106,107 Y OFICINAS 301,302,303 Y 401 POR MOD.AREA Y CAMBIO DESTINACION,SE CREAN 9 UNIDADES,MODIFICA COEFICIENTES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO **X NIT.8300538122**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-50N-6-16191

Doc: ESCRITURA 200 DEL 12-03-2019 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC. 25 DEL 16-01-19 EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL LOCAL 104 HOTEL TIENE UN A.CONSTRUIDA: 3272.25 MTS2 Y A.PRIVADA: 3136.54 MTS2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO **NIT.8300538122**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-07-2020 Radicación: 2020-50N-6-25468

Doc: ESCRITURA 290 DEL 18-05-2020 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO

NIT.830.053.812-2

A: GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S. **NIT# 9012010950 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-12-2022 Radicación: 2022-50N-6-90260

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2607279336139896392 **Nro Matrícula: 50N-20758474**

Impreso el 27 de Julio de 2026 a las 10:49:16 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1722 DEL 21-12-2022 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.447 DE 20-05-15 NOT.UNICA COTA EN CUANTO A DESARROLLAR LA ETAPA III A,DEL COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CALLE 80 CLIC 80 PH.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LONDE/O 2 **NIT.8300538122**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-10-2025 Radicación: 2025-50N-6-66235

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 02-09-2025 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC,447 DEL 20-05-15 NOTARIA UNICA COTA, PARA MODUFICAR LA ETAPA III DEL COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CALLA 80 CLIC 80PH, EN SUS CAPITULOS IV, 4.A.1 Y CAPITULO VII. MODIFICA AREA BODEGAS 39, 40 Y 52.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE DESARROLLO LONDOÑEDO 2

NIT..8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50N-1-408581 **FECHA: 27-07-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2607278215139916991 **Nro Matrícula: 50N-20758497**

Impreso el 27 de Julio de 2026 a las 02:01:09 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: COTA VEREDA: COTA
FECHA APERTURA: 24-06-2015 RADICACIÓN: 2015-43123 CON: ESCRITURA DE: 23-06-2015
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BODEGA 32 ET II C CON AREA CONSTRUIDA TOTAL 952.00 M2 Y AREA PRIVADA CONSTRUIDA TOTAL 933.06 M2 CON COEFICIENTE DE 1,93% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.447 DE FECHA 20-05-2015 EN NOTARIA UNICA DE COTA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) - SEGUN ESCRITURA 24 DEL 15-01-2016 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 447 DEL 20-05-2015 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA; EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1.47%. SEGUN E.P 025 DE 16-01-2019 NOTARIA UNICA DE COTA, DE REFORMA AL R.P.H CONSTITUIDO POR E.P 447 DE 20-05-2015 NOTARIA UNICA DE COTA, EL COEFICIENTE ACTUAL ES, 1.47%. DE ACUERDO A LA ESCRITURA 1722 DEL 21/12/2022 DE LA NOTARIA UNICA DE COTA, SE ADICIONO EL R.P.H. DE LA E.P. 447 DEL 20/05/2015 NOT UNICA DE COTA, EN CUANTO A QUE EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE: 0,76%***JCHO***

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGRICOLA DE LA ACUARELA LTDA Y AGRICOLA EL CARAMELO LTADA EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 3978 28-12-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., AGRICOLA EL CARMELO LTDA, ADQUIRIO COMPRA DE AGUSTIN ARANGO SANIN SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 2657 DE 19-12-2005 NOTARIA 22 DE BOGOTA D.C., ESAT ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD DE ARANGO SANIN AGUSTIN, MEDIANTE ESCRITURA # 7650 DE 24-12-1974 NOTARIA 2 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 17-06-1975 AL FOLIO 50N-282350. ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO ADQUIRIO OTRA PARTE POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE AGRICOLA DE LA ACUARELA LTDA Y AGRICOLA EL CARAMELO LTADA EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 3978 DE 28-12-2012 NOTARIA 42 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE AGUSTIN ARANGO SANIN SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION, MEDIANTE ESCRITURA # 2671 DE 26-12-2006 NOTARIA 22 BOGOTA D.C., RADICADA EL 22-02-2007. AGUSTIN ARANGO SANIN SUCESORES LTDA. EN LIQUIDACION ADQUIRIO POR APORTE SOCIEDAD DE ARANGO SANIN AGUSTIN, MEDIANTE ESCRITURA # 7650 DE 24-12-1974 NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50N-282349. (RES/219/2007)...........

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20747236

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-06-2015 Radicación: 2015-50N-6-43123

Doc: ESCRITURA 447 DEL 20-05-2015 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Y COMERCIAL CALLE 80 CLIC 80 P.H. II ETAPA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO

X NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-2016 Radicación: 2016-50N-6-9313

Doc: ESCRITURA 24 DEL 15-01-2015 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE INCORPORAN LAS ETAPAS IIB Y ETAPA IID. COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CALLE 80-CLIC 80 P H.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S,A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO

NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-50N-6-16190

Doc: ESCRITURA 25 DEL 16-01-2019 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.447 20-05-15 SE MODIFICA ETAPA IID, SE CIERRAN LOCALES 102,103,104,105,106,107 Y OFICINAS 301,302,303 Y 401 POR MOD.AREA Y CAMBIO DESTINACION,SE CREAN 9 UNIDADES,MODIFICA COEFICIENTES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO **X NIT.8300538122**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-50N-6-16191

Doc: ESCRITURA 200 DEL 12-03-2019 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC. 25 DEL 16-01-19 EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL LOCAL 104 HOTEL TIENE UN A.CONSTRUIDA: 3272.25 MTS2 Y A.PRIVADA: 3136.54 MTS2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO **NIT.8300538122**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-07-2020 Radicación: 2020-50N-6-25468

Doc: ESCRITURA 290 DEL 18-05-2020 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA ACUARELA Y EL CARMELO

NIT.830.053.812-2

A: GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S. **NIT# 9012010950 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-12-2022 Radicación: 2022-50N-6-90260

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2607278215139916991 **Nro Matrícula: 50N-20758497**

Impreso el 27 de Julio de 2026 a las 02:01:09 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1722 DEL 21-12-2022 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.447 DE 20-05-15 NOT.UNICA COTA EN CUANTO A DESARROLLAR LA ETAPA III A,DEL COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CALLE 80 CLIC 80 PH.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LONDE/O 2 NIT.8300538122

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-10-2025 Radicación: 2025-50N-6-66235

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 02-09-2025 NOTARIA UNICA DE COTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC,447 DEL 20-05-15 NOTARIA UNICA COTA, PARA MODUFICAR LA ETAPA III DEL COMPLEJO LOGISTICO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CALLA 80 CLIC 80PH, EN SUS CAPITULOS IV, 4.A.1 Y CAPITULO VII. MODIFICA AREA BODEGAS 39, 40 Y 52.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE DESARROLLO LONDOÑEDO 2

NIT..8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50N-1-409407 **FECHA: 27-07-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL

Los suscritos a saber, de una parte, **ÁLVARO ENRIQUE PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.099.539, quien obra en el presente acto en su condición de Suplente del Representante Legal de **GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el Nit. 901.201.095-0, constituida legalmente por Documento Privado del veinticuatro (24) de julio de 2.018 e inscrito en el registro mercantil el día treinta y uno (31) de julio de 2.018 bajo el número 02362135 del Libro IX y quien para efectos de este contrato se denominará el "**ARRENDADOR**", y por la otra **DIEGO ALEJANDRO GAJST**, de nacionalidad argentina, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería número 518.000, quien obra en el presente acto como Representante Legal de **GRM COLOMBIA S.A.S.,** sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Cota, identificada con el Nit. 800.233.801-5, constituida legalmente por medio de Escritura Pública No. 3102 del dieciséis (16) de junio de 1.994 otorgada en la Notaría 42 del Círculo Notarial de Bogotá e inscrita en el registro mercantil bajo el número N° 00603888 del Libro IX y quien para los efectos del presente contrato se denominará el "**ARRENDATARIO**", quienes para efectos del presente contrato se denominarán conjuntamente las "Partes", han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble comercial, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el **ARRENDADOR** entrega al **ARRENDATARIO** a título de arrendamiento y el **ARRENDATARIO** recibe al mismo título, los inmuebles cuyos linderos generales se describen a continuación (en adelante "Los Inmuebles"):

BODEGA 9: Ubicada en Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 - SIGLA CLIC 80, Municipio de Cota del Departamento de Cundinamarca, con un área privada de 1.120,51 metros cuadrados, destinada a bodega, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública No. 447 del veinte (20) de mayo de 2.015 de la

Notaría Única de Cota, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20758474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

BODEGA 10: Ubicada en Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 - SIGLA CLIC 80, Municipio de Cota del Departamento de Cundinamarca, con un área total construida total de 1.151,99 metros cuadrados y área privada construida de 1.119,50 metros cuadrados, destinada a bodega, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública No. 447 del veinte (20) de mayo de 2.015 de la Notaría Única de Cota, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20758475 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

BODEGA 11: Ubicada en Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 - SIGLA CLIC 80, Municipio de Cota del Departamento de Cundinamarca, con un área construida total de 1.151,99 metros cuadrados y área privada de 1.120,76 metros cuadrados, destinada a bodega, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública No. 447 del veinte (20) de mayo de 2.015 de la Notaría Única de Cota, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20758476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

BODEGA 30: Ubicada en Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 - SIGLA CLIC 80, Municipio de Cota del Departamento de Cundinamarca, con un área construida total de 952,00 metros cuadrados y área privada de 933,06 metros cuadrados, destinada a bodega, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública No. 447 del veinte (20) de mayo de 2.015 de la Notaría Única de Cota, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20758495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

BODEGA 31: Ubicada en Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 - SIGLA CLIC 80, Municipio de Cota del Departamento de Cundinamarca, con un área construida total de 952,00 metros cuadrados y área privada de 933,06 metros cuadrados, destinada a bodega, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública No. 447 del veinte (20) de mayo de 2.015 de la Notaría Única de Cota, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20758496 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

BODEGA 32: Ubicada en Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 - SIGLA CLIC 80, Municipio de Cota del Departamento de Cundinamarca, con un área construida total de 952,00 metros cuadrados y área privada de 933,06 metros cuadrados, destinada a bodega, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura Pública No. 447 del veinte (20) de mayo de 2.015 de la Notaría Única de Cota, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20758497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Segunda. – Canon de Arrendamiento: En contraprestación por el arrendamiento de Los Inmuebles, el **ARRENDATARIO** pagará un canon mensual de arrendamiento equivalente a **QUINCE MIL PESOS ($15.000)** por metro cuadrado, más IVA para los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2.020.

En virtud de lo anterior, el canon mensual a pagar por el **ARRENDATARIO** por cada uno de los inmuebles objeto del presente contrato, es el siguiente:

BODEGA 9:
VALOR MENSUAL: DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS ($17.279.850) MÁS IVA

BODEGA 10:
VALOR MENSUAL: DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS ($17.279.850) MÁS IVA
BODEGA 11:
VALOR MENSUAL: DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS ($17.279.850) MÁS IVA

BODEGA 30:
VALOR MENSUAL: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($14.280.000) MÁS IVA

BODEGA 31:

VALOR MENSUAL: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($14.280.000) MÁS IVA

BODEGA 32:
VALOR MENSUAL: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($14.280.000) MÁS IVA

Adicional a los valores mensuales antes indicados, **EL ARRENDATARIO** pagará el valor correspondiente a la administración de los inmuebles objeto del presente contrato, la cual asciende, a la fecha del presente contrato para la totalidad de los inmuebles, a la suma de **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($10.638.234) IVA incluido**, dicho valor será pagado dentro de los primeros diez (10) días de la correspondiente mensualidad.

El valor del canon mensual de cada inmueble, será pagado por el **ARRENDATARIO** anticipadamente al **ARRENDADOR** dentro de los primeros quince (15) días del mes mediante consignación o transferencia electrónica a la cuenta corriente No. 27397487165 de la Entidad Bancaria Bancolombia.

EL ARRENDATARIO procederá con el pago de las sumas antes indicadas, luego de recibida la correspondiente factura electrónica por parte del **ARRENDADOR** a la dirección electrónica proveedorelectronico@grmdocument.com y siempre que ésta no haya sido rechazada por el **ARRENDATARIO** dentro de los tres (3) días siguientes a su radicación, en caso que la factura sea rechazada el **ARRENDADOR** deberá radicarla nuevamente, para lo cual se tendrá como fecha de recibo de la factura en la que ésta sea recibida en debida forma.

PARÁGRAFO. El canon de arrendamiento aquí previsto no tendrá incremento durante su término de ejecución.

Tercera. – Vigencia: El Contrato tendrá una duración de quince (15) meses y treinta (30) días, contados a partir del día primero (1º) de septiembre de dos mil veinte (2020), hasta el día treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). Si vencido el término de duración del presente contrato sin que ninguna de las partes manifieste por escrito a la otra con un mínimo

de antelación de tres (3) meses su intención de no prorrogarlo, se entenderá prorrogado automáticamente por el mismo término inicialmente pactado; en todo caso, sin perjuicio al derecho de la renovación automática del contrato a la que tiene derecho el **ARRENDATARIO** de conformidad y en los términos previstos en los artículo 518 y 520 del Código de Comercio.

Cuarta – Entrega: El ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este Contrato declara haber recibido Los Inmuebles de manos del **ARRENDADOR** en perfecto estado.

Quinta. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen a los Inmuebles por el **ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el **ARRENDATARIO**. En todo caso, el **ARRENDATARIO** se obliga a restituir los inmuebles en el mismo estado en que los ha recibido, salvo el deterioro normal causado por el uso de los bienes y el paso del tiempo. Las reparaciones locativas, así como las adecuaciones que requieran los Inmuebles para el disfrute del **ARRENDATARIO,** estarán a cargo de este último.
PARÁGRAFO: El ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase a los Inmuebles, entendiendo por ello cualquier tipo de obras y/o remodelaciones, diferente a las locativas, sin permiso previo y escrito del **ARRENDADOR**.

Sexta – Servicios Públicos: El ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos de Los Inmuebles desde la fecha de entrega hasta su restitución. Si el **ARRENDATARIO** no paga los servicios públicos a su cargo, el **ARRENDADOR** podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del **ARRENDATARIO** en el pago oportuno de los servicios públicos de Los Inmuebles se tendrá como incumplimiento del Contrato y el **ARRENDATARIO** deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al **ARRENDADOR** las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse dentro de los tres (3) días siguientes por el **ARRENDATARIO,** contra la presentación de las facturas canceladas correspondientes por parte del **ARRENDADOR**. No obstante lo anterior, el **ARRENDADOR** podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del **ARRENDATARIO**, sin que por ello el **ARRENDATARIO** pueda alegar responsabilidad del **ARRENDADOR.**

Parágrafo Primero: El **ARRENDADOR** entregará Los Inmuebles a paz y salvo por concepto de los servicios públicos que se encuentren instalados en el Inmueble, y que se hayan causado hasta la Fecha de Entrega. En el evento en que el **ARRENDADOR** incumpla con la mencionada obligación, el **ARRENDATARIO** podrá efectuar los pagos de los servicios públicos adeudados por aquel, para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El **ARRENDADOR** deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al **ARRENDATARIO** las sumas que por este concepto haya tenido que pagar, pago que deberá hacerse dentro de los tres (3) días siguientes por el **ARRENDADOR** contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del **ARRENDATARIO**. No obstante lo anterior, el **ARRENDATARIO** podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del **ARRENDADOR**, sin que por ello el **ARRENDADOR** pueda alegar responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

Parágrafo Segundo: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos de Los Inmuebles, y se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del **ARRENDADOR** y responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

Parágrafo Tercero: El ARRENDATARIO reconoce que el **ARRENDADOR** en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos de Los Inmuebles. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del inmueble, por causas no imputables al **ARRENDADOR**, el **ARRENDATARIO** reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al **ARRENDADOR.** No obstante, de ser necesario, el **ARRENDADOR** se obliga a prestar su colaboración para que el **ARRENDATARIO** pueda tramitar cualquier reclamo ante las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes.

Parágrafo Cuarto: Recibos de pago de servicios públicos: El **ARRENDADOR** en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del **ARRENDATARIO** la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el **ARRENDADOR** llegare a comprobar que existe una mora de más de dos (2) meses consecutivos en el pago de cualquiera de los servicios públicos por parte del

ARRENDATARIO, el **ARRENDADOR** podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del **ARRENDATARIO** el pago de las sumas a que hubiere lugar.

Séptima. – Destinación: El ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato, destinará Los Inmuebles única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad, para lo cual el **ARRENDATARIO** ha revisado de manera clara los permisos y norma de uso para el desarrollo de su objeto social en el inmueble. Con la firma del presente contrato **EL ARRENDADOR** manifiesta clara, expresa e irrevocablemente que autoriza a **EL ARRENDATARIO** a subarrendar el área de oficinas de la bodega 9 objeto del presente contrato, no obstante **EL ARRENDATARIO** responderá directamente a **EL ARRENDADOR** por todas las obligaciones que surjan del presente contrato en relación con la bodega sobre la cual se autoriza el subarriendo.

Parágrafo: El **ARRENDADOR** 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 1.986 y en consecuencia el **ARRENDATARIO** se obliga a no usar, el inmueble 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. El **ARRENDATARIO** faculta al **ARRENDADOR** para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visite en las fechas convenidas por las partes por escrito, Los Inmuebles para verificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDATARIO**.

Octava - Restitución: Vencido el periodo inicial o de la última prórroga del Contrato si existiere, el **ARRENDATARIO** (i) restituirá Los Inmuebles al **ARRENDADOR** en las mismas buenas condiciones en que los recibió del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro normal causado por el uso de los bienes y el paso del tiempo, (ii) entregará al **ARRENDADOR** los ejemplares originales o copias de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el **ARRENDATARIO**, bajo el entendido que hará entrega de dichas al **ARRENDADOR** o a un representante del mismo, en la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al **ARRENDADOR**.

Novena. – **Cesión**: Las Partes no podrán ceder el presente contrato sin la autorización previa, expresa y por escrito de la parte cedida.

Décima. El **ARRENDADOR** en caso de enajenación, cesión o transferencia a cualquier título de Los Inmuebles, se obliga a pactar con los nuevos propietarios, sucesores o cesionarios, la obligación por parte de dichos terceros de cumplir el presente Contrato en los términos y condiciones aquí pactadas. Si el nuevo propietario, cesionario o sucesor incumple el presente Contrato, este hecho será justa causa para que el **ARRENDATARIO** termine de manera anticipada el Contrato.

Décima Primera.- Incumplimiento: El incumplimiento de cualquiera de las partes a cualquiera de sus obligaciones dentro de este contrato faculta a la Parte Cumplida para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que elija: a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución o entregar el Inmueble judicial y/o extrajudicialmente; b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, a La Parte Incumplida el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento.

Décima Segunda. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento de los mismos Inmuebles y solamente podrá ser modificado mediante otrosí escrito firmado por las Partes.

Décima Cuarta. – Merito Ejecutivo: Para todos los efectos legales, el presente contrato presta mérito ejecutivo respecto del incumplimiento de las obligaciones, claras, expresas y exigibles, y se harán exigibles con la sola manifestación que de ello haga la parte cumplida.

Décima Quinta –Exigibilidad de las Obligaciones: Este Contrato incorpora obligaciones válidas, legalmente vinculantes y ejecutables, de acuerdo con los términos en que han sido pactadas por cada una de las Partes. Consecuentemente, el hecho de que alguna de las Partes no exija el estricto cumplimiento de las obligaciones de la otra, no podrá interpretarse como renuncia de derechos no como novación del Contrato, por lo que la parte cumplida podrá, en todo momento, exigir la más estricta aplicación de las estipulaciones contractuales.

PARÁGRAFO. De igual manera, las modificaciones y/o prórrogas del Contrato no podrán entenderse como novación del presente Contrato.

Décima Sexta. – Abandono: El **ARRENDATARIO** autoriza de manera expresa e irrevocable al **ARRENDADOR** para ingresar a Los Inmuebles y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de los Inmuebles, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Décima Séptima – Gravámenes y Limitaciones al Dominio. EL ARRENDADOR garantiza que es propietario de los inmuebles objeto del presente contrato, que lo ha adquirido conforme a la ley, que se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, y limitaciones al dominio. Así mismo garantiza que adquirió la propiedad sobre el mismo en desarrollo lícito de su actividad comercial.

Décima Octava – Obligaciones Especiales del ARRENDADOR. El ARRENDADOR tendrá a su cargo las siguientes obligaciones especiales durante la ejecución del presente Contrato: i) Entregar al **ARRENDATARIO** Los Inmuebles objeto del presente Contrato en la fecha de Entrega establecida, junto con las mejoras, y usos conexos a dicho Inmueble y a paz y salvo por concepto de servicios públicos causados hasta la fecha de entrega. ii) Entregar y conservar Los Inmuebles, libres de tenedores, gravámenes, prohibiciones o limitaciones al dominio que restrinjan o impidan la ejecución del Contrato, así como de limitaciones que perturben el destino que se le va a dar a los mismos. iii) Librar al **ARRENDATARIO** de toda turbación o alteración que impida el uso y el goce de Los Inmuebles arrendados durante el término de vigencia del presente Contrato y/o de sus prórrogas, excepto toda circunstancia derivada de caso fortuito o fuerza mayor. iv) Entregar a **EL ARRENDATARIO** al momento de la entrega del inmueble objeto del presente contrato el Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al inmueble.

Décima Novena. – Obligaciones Especiales del ARRENDATARIO. El **ARRENDATARIO** tendrá a cargo las siguientes obligaciones especiales durante la ejecución del presente

Contrato: i) Pagar al **ARRENDADOR** el canon de arrendamiento en los términos del presente Contrato. ii) Se obliga a que al momento de la terminación del Contrato deberá devolver al **ARRENDADOR** los Inmuebles previo retiro de los activos de su propiedad, procurando no producir daño a los mismos, y deberá entregarlos con el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso. iii) **EL ARRENDATARIO** será responsable de amparar sus inventarios, muebles, enseres, equipos y mejoras efectuadas, contra los riesgos de incendio, terremoto, inundación, responsabilidad civil extracontractual y demás que estimen convenientes.

Vigésima. – Terminación Anticipada: El presente Contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del término inicial y/o en curso de una de sus prórrogas por la configuración de alguna (s) de las siguientes causales:

Causales comunes a ambas Partes:

a) En el caso en que se presenten eventos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor, tales como y sin limitarse a: guerra, ataque subversivo, amenaza, golpe de estado o conmoción interior.

b) En el evento en que el **ARRENDATARIO** o el **ARRENDADOR**, o sus sociedades matrices, filiales o filiales de su matriz, o los accionistas, administradores o directores de las mismas, sean vinculados (cualquiera de ellos) a una investigación de tipo penal o administrativa en calidad de vehículo para el lavado de activos, o se les incluya (a cualquiera de ellos) en cualquier lista de empresas vetadas, como por ejemplo la OFAC's SDN List (Office of Foreign Assets Control, specially designated nationals and blocked persons) y/o similares. Caso en el cual, queda pactado que el **ARRENDATARIO** o el **ARRENDADOR**, según el caso, notificará inmediatamente a la otra Parte en el evento en el cual cualquiera de los mencionados, sean incluidos en la OFAC's SDN List o en cualquier listado similar, que relacione compañías o individuos vinculados con actividades ilícitas o sean vinculados (cualquiera de ellos) a una investigación de tipo penal o administrativa en calidad de vehículo para el lavado de activos.

c) Por común acuerdo de las Partes.

Causales a favor del ARRENDADOR:

En adición a cualquier otra causal de terminación establecida en el presente Contrato, el **ARRENDATARIO** acepta que el **ARRENDADOR** podrá a su arbitrio dar por terminado el presente Contrato, de manera anticipada y sin necesidad de declaración o notificación judicial alguna, a la cual expresamente renuncia el **ARRENDATARIO**, en los siguientes casos:

a) En caso de que el **ARRENDATARIO** incurra en mora de al menos dos (2) cánones de arrendamiento consecutivos del Inmueble arrendado y dicha mora no sea subsanada por el **ARRENDATARIO** dentro de los ***diez (10)*** días hábiles siguientes a la notificación del retardo efectuada por el **ARRENDADOR**.

b) En caso de que el **ARRENDATARIO** incumpla alguna obligación a su cargo establecida en este Contrato, distinta a la obligación de pago del canon de arrendamiento, y que no se hubiere subsanado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación del incumplimiento por parte del **ARRENDADOR**, salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito.

Causales a favor del ARRENDATARIO: En adición a cualquier otra causal de terminación establecida en el presente Contrato, el **ARRENDADOR** acepta que el **ARRENDATARIO** podrá a su arbitrio dar por terminado el presente Contrato, de manera anticipada y sin necesidad de declaración o notificación judicial alguna, a la cual expresamente renuncia el **ARRENDADOR**, en los siguientes casos:

a) En caso de que el **ARRENDADOR** incumpla con cualquiera de las obligaciones aquí establecidas y que no se hubiere subsanado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación del incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO**, salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito.

b) En el evento en que por decisión de autoridad competente se prohíba o restrinja la utilización de alguno de los Inmuebles arrendados, para los fines para los cuales ha sido tomado en arriendo por el **ARRENDATARIO**.

Vigésima Primera– Los Representantes Legales de Las Partes manifiestan estar autorizados y tener las facultades para firmar el presente contrato.

Vigésima Segunda. Notificaciones entre las Partes: Para los efectos del presente Contrato, las Partes se entenderán notificadas con la recepción de la comunicación escrita dirigida por la otra parte a las direcciones que a continuación se detallan, recepción que podrá ser probada por cualquier medio ordinario:

Al **ARRENDADOR**:

Contacto: Álvaro Enrique Pérez

Dirección: Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 "CLIC 80" bodega 10Correo electrónico: financiero@grmdocument.com

Al **ARRENDATARIO**:

Contacto: Diego Alejandro Gajst

Dirección: Autopista Medellín KM. 2,4 Complejo Logístico Industrial y Comercial Calle 80 "CLIC 80" bodega 10 Correo electrónico: diegog@grmdocument.com

Las notificaciones dirigidas vía correo electrónico se considerarán como cursadas una vez recibido el mensaje de comunicación exitosa de la máquina en donde se origina el envío de ésta. Los mensajes por correo electrónico se entenderán recibidos con la constancia de entrega en el equipo donde se origina. Cualquier modificación de los datos de correspondencia únicamente surtirá efecto a partir de la fecha en que se hubiera recibido la notificación fehaciente del cambio.

Vigésima Tercera. – Clausula compromisoria: A excepción de las obligaciones referentes al pago de sumas de dinero, toda controversia o diferencia relativa a este contrato o a su etapa precontractual, se resolverá directamente por las partes por lo cual ambas partes nombrarán un encargado de adelantar las negociaciones a que haya lugar, esta etapa de arreglo directo tendrá una duración de treinta (30) días hábiles que podrán ser prorrogados de común acuerdo entre las partes.

Vigésima Cuarta. – Legislación: El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí previstas, por los términos del Código de Comercio y demás normas concordantes vigentes.

Vigésima Quinta.- Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. Las Partes con la firma del presente Contrato, otorgan su manifestación clara y expresa que los recursos con los que operan sus negocios provienen del ejercicio de actividades lícitas, permitidas por las normas aplicables y, por lo tanto, no tienen origen en actividades delictivas, especialmente aquellas consideradas en la normatividad colombiana como originadoras o constitutivas de lavado de activos o financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDADOR manifiesta que se obliga a cumplir con lo dispuesto en las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de

Activos y Financiación del Terrorismo expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación a cargo de **EL ARRENDATARIO**, de realizar consulta previa que se requiera, reservándose la facultad de oponerse al ingreso de recursos provenientes de un tercero que no cumpla con los parámetros establecidos en materia de prevención de tal riesgo.

Con la suscripción del presente Contrato Las Partes manifiestan y aseguran:
1) Que los recursos de la persona jurídica que representan provienen de actividades lícitas y están ligados al desarrollo normal de las actividades económicas de la compañía. En consecuencia, estos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione o modifique y los recursos comprometidos para la ejecución del contrato o negocio jurídico tampoco.

2) Que la persona jurídica que representan no ha efectuado transacciones u operaciones consistentes en o destinadas a la ejecución de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione, o modifique, o a favor de personas naturales o jurídicas que ejecuten o estén relacionadas con la ejecución de dichas actividades.

3) Que durante la ejecución del Contrato o el desarrollo de las actividades en que consista el negocio jurídico, la persona jurídica que representan no contratará ni tendrá vínculos de ningún tipo con terceros que realicen operaciones o cuyos recursos provengan de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione, o modifique.

4) Que la persona jurídica que representan cumple con las normas sobre prevención y control al lavado de activos y financiación del terrorismo - LA/FT que le resulten aplicables, teniendo implementado los mecanismos de Formato Declaración de Prevención del Lavado Activos y Financiación del Terrorismo – LA/FT.

5) Que ni los Representantes Legales de la sociedad, ni la persona jurídica que representan se encuentran en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas) o en las listas de la OFAC.

Estando la contraparte del contrato o negocio jurídico facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes y de ser el caso dar por terminada cualquier relación comercial o jurídica si verifica que alguna de las personas anteriormente mencionadas figura en dichas listas.

6) **EL ARRENDADOR** declara que la totalidad de los recursos económicos de la persona jurídica que representa, provienen en forma directa y con recursos propios y no a través de terceros, ni con recursos de terceros.

El presente Contrato terminará en cualquier momento en caso de verificarse cualquier violación a lo establecido en la presente cláusula.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá al día dieciséis (16) de septiembre del año 2020, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

EL ARRENDADOR



GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S.
ÁLVARO ENRIQUE PÉREZ
C.C. 80.099.539
Representante Legal Suplente

EL ARRENDATARIO



GRM COLOMBIA SAS
DIEGO ALEJANDRO GAJST
C.E. 518.000
Representante Legal

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL, SUSCRITO ENTRE GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S. Y GRM COLOMBIA S.A.S.

Los suscritos a saber, de una parte, DIEGO ALEJANDRO GAJST, de nacionalidad argentina, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería número. 518.000, quien obra en el presente acto en su condición de Representante Legal de GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S., sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el Nit. 901.201.095-0, constituida legalmente por Documento Privado del veinticuatro (24) de julio de 2.018 e inscrito en el registro mercantil el día treinta y uno (31) de julio de 2.018 bajo el número 02362135 del Libro IX y quien para efectos de este contrato se denominará el "ARRENDADOR", y por la otra DANITZA CARDENAS MEZA, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.042.447.567, quien obra en el presente acto como Suplente del Representante Legal de GRM COLOMBIA S.A.S., sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Cota, identificada con el Nit. 800.233.801-5, constituida legalmente por medio de Escritura Pública No. 3102 del dieciséis (16) de junio de 1.994 otorgada en la Notaría 42 del Círculo Notarial de Bogotá e inscrita en el registro mercantil bajo el número N° 00603888 del Libro IX y quien para los efectos del presente documento se denominará el "ARRENDATARIO", quienes para efectos del presente Otrosí No. 1 se denominarán conjuntamente las "Partes", han decidido suscribir el presente otrosí No. 1 de un inmueble comercial, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que las partes suscribieron contrato de arrendamiento el día dieciséis (16) de septiembre de 2020.
2. Que dentro del parágrafo único de la cláusula segunda del contrato celebrado se dejó estipulado el no incremento del canon de arrendamiento.
3. Que es intención de las partes acordar el reajuste para vigencias futuras y dejar establecido que los servicios públicos harán parte de dicho reajuste, así como el valor de la administración.

Por lo anterior, las partes acordamos el presente Otrosí No. 1, el cual contiene las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - Modificar el parágrafo de la cláusula segunda del contrato, la cual quedará así:

Segunda. Canon de Arrendamiento a enero de 2024: (…)

Las partes acuerdan que los valores actuales del canon incrementados en el IPC para la

vigencia del año 2024 serán las siguientes sumas:

BODEGA 9:

VALOR MENSUAL: DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA ($17.279.850) MÁS IVA

BODEGA 10:

VALOR MENSUAL: DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA ($17.279.850) MÁS IVA

BODEGA 11:

VALOR MENSUAL: DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA ($17.279.850) MÁS IVA

BODEGA 30:

VALOR MENSUAL: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL ($14.280.000) MÁS IVA

BODEGA 31:

VALOR MENSUAL: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL ($14.280.000) MÁS IVA

BODEGA 32:

VALOR MENSUAL: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL ($14.280.000) MÁS IVA

PARÁGRAFO. El canon de arrendamiento aquí previsto tendrá un incremento anual del 2% desde el primero (1) de abril de 2024 y para las vigencias futuras. Dichos valores incluirán el valor de la administración y servicios públicos (Energía y Acueducto).

SEGUNDA. – Modificar la cláusula sexta del contrato, la cual quedará, así:

*"**Sexta**. Servicios Públicos: El ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos de Los Inmuebles desde la fecha del reajuste del año 2024 y hasta su restitución, que no correspondan a los servicios públicos (Energía y Acueducto).*
(…)"

TERCERA. – Las demás cláusulas y estipulaciones del contrato suscrito que por medio del presente otrosí no hayan sido modificadas, siguen vigentes y aplicables a la relación comercial entre las partes.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá al día veinte seis (26) de marzo del año 2024, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

EL ARRENDATARIO
GRM COLOMBIA S.A.S.
DANITZA CARDENAS
C.C. 1.042.447.567
Representante Legal Suplente

EL ARRENDADOR
GRM COLOMBIA REAL ESTATE SAS
DIEGO ALEJANDRO GAJST
C.E. 518.000
Representante Legal

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL, SUSCRITO ENTRE GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S. Y GRM COLOMBIA S.A.S.

Los suscritos a saber, de una parte, **DIEGO ALEJANDRO GAJST**, de nacionalidad argentina, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería número. 518.000, quien obra en el presente acto en su condición de Representante Legal de **GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el Nit. 901.201.095-0, constituida legalmente por Documento Privado del veinticuatro (24) de julio de 2.018 e inscrito en el registro mercantil el día treinta y uno (31) de julio de 2.018 bajo el número 02362135 del Libro IX y quien para efectos de este contrato se denominará el **"ARRENDADOR"**, y por la otra **DANITZA CATALINA CARDENAS MEZA**, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.042.447.567, quien obra en el presente acto como Suplente del Representante Legal de **GRM COLOMBIA S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Cota, identificada con el Nit. 800.233.801-5, constituida legalmente por medio de Escritura Pública No. 3102 del dieciséis (16) de junio de 1.994 otorgada en la Notaría 42 del Círculo Notarial de Bogotá e inscrita en el registro mercantil bajo el número N° 00603888 del Libro IX y quien para los efectos del presente documento se denominará el **"ARRENDATARIO**", quienes para efectos del presente Otrosí No. 2 se denominarán conjuntamente las "Partes", han decidido suscribir el presente otrosí No. 2 de un inmueble comercial, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que **GRM COLOMBIA REAL ESTATE S.A.S**., y **GRM COLOMBIA S.A.S.**, hacen parte del mismo grupo de empresas con matrices del Grupo en común.

2. Que las partes suscribieron contrato de arrendamiento el día dieciséis (16) de septiembre de 2020.

3. Que dentro del contrato se establece una vigencia que no permite entender que entre las partes hay una relación de permanencia y continuidad indefinida.

4. Que es intención de las partes dar claridad sobre la vigencia del contrato de arriendo.

Por lo anterior, las partes acordamos el presente Otrosí No. 2, el cual contiene las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. - Modificar la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, la cual quedará así:

> *"El Contrato tendrá una duración indefinida. En todo caso única y exclusivamente para efectos del aumento del canon de arrendamiento se entenderá que el mismo tendrá una vigencia del 1 de enero de cada año hasta el 31 de diciembre de cada año, entendiéndose renovado por periodos iguales, hasta que cualquiera de las partes manifieste por escrito a la otra con un mínimo de antelación de tres (3) meses su intención de no prorrogarlo, por lo que se entenderá prorrogado automáticamente por el mismo término inicialmente pactado; sin perjuicio al derecho de la renovación automática del contrato a la que tiene derecho el ARRENDATARIO de conformidad y en los términos previstos en los artículo 518 y 520 del Código de Comercio. Por lo anterior para poder terminar el presente contrato deberá mediar un acuerdo por escrito entre ambas partes".*

CLÁUSULA SEGUNDA. – Las demás cláusulas y estipulaciones del contrato suscrito que por medio del presente otrosí no hayan sido modificadas, siguen vigentes y aplicables a la relación comercial entre las partes.

CLÁUSULA TERCERA. – El ARRENDADOR autoriza de manera expresa, amplia, suficiente y sin limitación alguna al **ARRENDATARIO** para subarrendar, ceder el uso o disponer, total o parcialmente, de las bodegas objeto del presente contrato de arrendamiento, incluidas sin restricción las Bodegas 9, 10, 11, 30, 31 y 32 del Complejo Logístico Industrial y Comercial CLIC 80, en favor de los terceros con quienes el **ARRENDATARIO** celebre vínculos contractuales derivados del giro ordinario de sus negocios, en especial los relacionados con la prestación de servicios de custodia, administración y gestión documental. Las Partes dejan expresa constancia de la ausencia total de prohibición para dicho subarriendo, autorización que se extiende por la totalidad del plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento, sus prórrogas y renovaciones, sin que se requiera autorización adicional, particular o sucesiva del **ARRENDADOR** para cada vínculo contractual específico que el **ARRENDATARIO** celebre en ejercicio de su objeto social.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los cinco (5) del mes de noviembre del año 2024, en dos (2) ejemplares, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

EL ARRENDATARIO

Firmado digitalmente por Danitza Cardenas M

DANITZA CATALINA CARDENAS MEZA
C.C. 1.042.447.567
Representante Legal Suplente
GRM COLOMBIA S.A.S.
800.233.081-5

EL ARRENDADOR

DIEGO ALEJANDRO GAJST
C.E. 518.000
Representante Legal
GRM COLOMBIA REAL ESTATE SAS
901.201.095-0