CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Bogota D.C. Fecha: Septiembre 10 de 2013

Entre GRAFIQ EDITORES SAS sociedad domiciliada en Bogota D.C. con Nit: 800.234.331-1, Representada por el señor **JAIRO CARRERO BOLIVAR**, mayor de edad y vecino de Bogota D.C. identificado con la cedula de ciudadania N. 79.296.491 expedida en Bogota, **ASAP CPM CONCEPTOS PROMOCIONALES DE MARKETING LTDA con Nit: 830.093.779-8** sociedad domiciliada en Bogota D.C. representada por FERNANDO ALARCON mayor de edad y vecino de Bogota D.C. identificado con cèdula de extranjeria No 295.776 expedida en Bogota (en adelante **LOS ARRENDADORES**) Y la empresa **ADD MULTISERVICIOS CORPORATIVOS SAS** con **Nit: 900.306.091-1**, representada por **JAIRO CARRERO BOLIVAR** identificado con cedula de ciudadania N. **79.296.491**, expedida en Bogota (en adelante **LOS ARRENDATARIOS**) quienes responderan solidariamente por todas las obligaciones contraidas en el presente contrato asi como las que les impone la ley. Suscribimos de manera libre y voluntaria el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** sobre el siguiente inmueble ubicado en la **Calle 19 N. 70-36 Bodega 2** de NOMENCLATURA URBANA de la ciudad de Bogota D.C., el lote de terreno cuenta con una area aproximada de (1480mts2), Bodega 770 – 4Mts2 de altura, Bodega 710 – 12Mts2 de altura, y 243,2mts2 de Oficinas dicho contrato se regira por las normas del codigo de comercio, codigo civil, la ley y de existir, previa las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA OBJETIVO: Mediante el presente contrato, **LOS ARRENDADORES** Entregan a titulo de arrendamiento a **LOS ARRENDATARIOS** el siguiente inmueble ubicado en la **Calle 19 N. 70-36** de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogota, destinado unica y exclusivamente para los fines comerciales que se señalaran mas adelante.

SEGUNDA: DEL TERMINO INICIAL, PRORROGAS Y PREAVISOS: 2.1 TERMINO: El termino de duracion del presente contrato de arrendamiento sera de DOCE 12 ,meses contados a partir de quince (15) dias de Septiembre de 2013 y hasta el 14 de Septiembre de 2014, el cual sera renovado automáticamente en las mismas condiciones del termino inicial, subsistiendo las garantias; si ninguna de las partes manifiesta por escrito a la otra su intencion de darlo por terminado dentro del termino establecido en los numerales **2.2.1** y **2.2.2** de la clausula **2.2 PREAVISO:2.2.1 POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS: LOS ARRENDATARIOS** podran dar por terminado el presente contrato de arrendamiento dentro del terminado inicial o en

cualquiera de sus prorrogas, siempre que le notifique la decisión a **LOS ARRENDADORES** mediante escrito enviado por correo certificado a la

Direccion de notificación de este ultimo con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del contrato **2.2.2. POR PARTE DEL ARRENDADOR:** Siempre que **LOS ARRENDATARIOS** no hayan adquirido el derecho a la renovación de que trata el articulo 518 del Codigo de Comercio, podra **EL ARRENDADOR** optar por la terminacion del contrato de manera unilaterial en cualquier tiempo, siempre que le notifiquen mediante escrito enviado por correo certificado de tal decisión a **LOS ARRENDATARIOS** con tres meses (3) de antelación a la fecha en la cual puede darse por terminado. Si **LOS ARRENDATARIOS** han adquirido el derecho a la renovación del desahucio se harà por escrito, en los terminos del articulo 520 del Codigo de Comercio.

TERCERA: DEL PRECIO. 3.1. El valor del arrendamiento sera de VEINTITRES MILLONES DE PESOS M.cte ($23.000.000) mas IVA que LOS ARRENDATARIOS se obligan a pagar por cada mes calendario anticipadamente, dentro de los (5) primeros dias de la respectiva mensualidad en las oficinas de **LOS ARRENDADORES** o a su orden mediante consignacion o pago electronico en las cuentas que previamente le indique LOS ARRENDADORES, sin que **LOS ARRENDATARIOS** puedan excusar la falta de pago por suspensión o falta en el servicio de la red electronica de las entidades financieras recaudadoras. **3.2** La mera tolerancia de **LOS ARRENDADORES** en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros dias de cada mes, no se entenderà como novacion del contrato o animo de modificar al termino establecido para el pago **3.3.** Conviene expresamente las partes que cada doce (12) meses de ejecución del contrato en forma automatica y sin necesidad de requerimiento alguno, el canon de arrendamiento sera reajustado el dia catorce (14) de Septiembre de cada año calendario, y se incrementarà en una suma igual al cien por ciento (100%) del Indice de Precios al Consumidor (I.P.C) decretado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior mas **Tres (3)** puntos y asi sucesivamente durante prorrogas. **3.4** No obstante el reajuste automatico pactado por las partes, queda a salvo el derecho de ellas de acudir al reajuste del precio conforme a lo establecido en el articulo 519 del Còdigo de Comercio . Las modificaciones del canon mensual de arrendamiento durante la vigencia de las prorrogas tacitas en caso de que operen, no se miraran en ningun caso como novacion del presente contrato. **3.6. LOS ARRENDATARIOS** estan obligados a cancelar los canones de arrendamiento por periodos completos de un mes , no obstante que la entrega del inmueble se produzca o realice antes del vencimiento del mes; todo lo cual conforme a la ley por tratarse de un contrato de tracto sucesivo. **3.7.** Pasados los cinco (5) establecidos en el numeral **3.1., sin que LOS ARRENDATARIOS** hayan efectuado el pago respectivo podran **LOS**

ARRENDADORES cobrar a **LOS ARRENDATARIOS** intereses de mora correspondiente al 1.5% del interes corriente bancario establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia por cada dia de retardo en el pago mas un recargo sobre el valor del canon del arrendamiento por concepto de cobranza.

CUARTA. DE LA DESTINACION: El inmueble materia de este contrato se destinarà exclusivamente para Bodega de Almacenamiento.

QUINTA: DE LA CESION DEL CONTRATO Y SUB-ARRIENDO. 5.1 POR PARTE DEL ARRENDADOR: En cualquier tiempo podra **EL ARRENDADOR** ceder su posición contractual y/o los derechos que tiene en este contrato sin que se requiera autorización **LOS ARRENDATARIOS. LOS ARRENDATARIOS** cumpliran sus obligaciones con los cesionarios desde la fecha en que se notifique por escrito la cesion en los terminos establecidos en la Ley **5.2 POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS: LOS ARRENDATARIOS** No podran ceder todo ni parte del presente contrato salvo que medie autorización expresa por parte de **LOS ARRENDADORES** Estipulan expresamente las partes que este contrato no conformarà integral de ningun establecimiento de comercio. La enajenación del establecimiento de comercio no transfiere ningun derecho de arrendamiento sino que constituye casual determinación del contrato. **5.3. LOS ARRENDATARIOS** no podràn , sin la autorización previa, expresa y escrita de **LOS ARRENDADORES.** Sub-arrendar el inmueble ni darle una destinacion distinta a la prevista en el presente contrato.

SEXTA: DE LAS REPARACIONES Y MEJORAS. 6.1. LOS ARRENDATARIOS estan obligados a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar de conformidad con la Ley **6.2.** las cerraduras que LOS ARRENDATARIOS instalen en las puertas del inmueble, no podran ser retiradas por estos, ni podran exigir el pago de su valor. **6.3** No podran **LOS ARRENDATARIOS**. Ejecutar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas y/o mejoras, sin permiso previo y por escrito de **LOS ARRENDADORES; si las ejecutare acrecerà al inmueble sin perjuicio de que LOS ARRENDADORES** puedan exigir su retiro. En este caso, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a entregar el inmueble en el mismo estado en que los recibieron, salvo al deterioro natural por el uso. **LOS ARRENDATARIOS** no podran alegar derecho de retencion por concepto de mejoras, ni reclamar a **LOS ARRENDADORES** indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. **6.4. LOS ARRENDATARIOS** declaran haber recibido el inmueble a satisfacción, de conformidad con el inventario que por separado se firma en la fecha de entrega del inmueble y que se considera parte integrantedel mismo, asi sea que se encuentre firmado por uno solo de **LOS ARRENDATARIOS en** el evento de pluralidad de Arrendatarios, y/o por la persona que este o estos hayan designado para recibir el inmueble, PARAGRAFO PRIMERO: **LO S ARRENDATARIOS** responderan por las sumas que se causen por reparaciones relativas a obstrucciones de cañerias u otros daños causados por descuidos o culpa

de **LOS ARRENDATARIOS**, o sus dependientes, asi como por los daños que sean ocasionados por hurto, actos de terceros y cualquier otra circunstancia no imputable **a LOS ARRENDADORES PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el inmueble hay necesidad de hacer reparaciones locativa **LOS ARRENDATARIOS** lo informaran por escrito a LOS ARRENDADORES, quien procederà a efectuarlas, sin que en ningun momento **LOS ARRENDATARIOS** puedan hacerlas por su cuenta. No podra descontar su valor del canon de arrendamiento, ni ejercer derecho de retencion; derechos a los cuales renuncian **LOS ARRENDATARIOS** conforme al Articulo 15 del Codigo Civil.

SEPTIMA: DE LOS SERVICIOS 7.1. El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento cuenta en la actualidad con los siguientes servicios publicos: **7.2** El servicio de Energia Electrica sera pagado por **los** servicios de Acueducto, Alcantarillado y aseo seran pagados por **LOS ARRENDATARIOS; 7.3** Si **LOS ARRENDA**TARIOS no cancelen oportunamente los servicios publicos que les corresponden y como consecuencia las Empresas Prestadoras de Servicios Publicos, suspenden o desconectan los mencionados servicios, este hecho se tendrà como incumplimiento del Contrato y como causal de terminacion unilateral por parte de **LOS ARRENDADORES** sin derecho a indemnización de ninguna clase. Sin derecho a indemnización de ninguna clase. Para exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios reconexiones, reinstalaciones y/o sanciones sera prueba suficiente la factura o recibos de liquidación expedidos por los correspondiente Empresas Prestadora del Servicio. **7.4. LOS ARRENDATARIOS** declaran recibidas las instalaciones de los servicios publicos, completos y en perfecto estado de funcionamiento y no podran hacer en ellas modificaciones sin consentimiento previo y por escrito de **LOS ARRENDADORES** y sin solicitud de este a la empresa correspondiente. **7.5**

Son de cargo de LOS ARRENDATARIOS el pago de multas, daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las Empresas Prestadoras de Servicios Publicos en cualquier tiempo por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa de **LOS ARRENDATARIOS,** asi como el costo de reconexiones y en general los gastos que por esta causa ocasionen. **7.6 LOS ARRENDADORES** no responden en ningun caso por las deficiencias de los servicios existentes en el inmueble y que son atendidos por las Empresas Prestadoras de Servicios Publicos, ni por el pago de excesos en la liquidación de los mismos. **7.7. LOS ARRENDATARIOS** no podran gravar ninguno de los Servicios Publicos existentes o que se llegaren a instalar en el inmueble objeto de este contrato, con la solicitud de creditos o planes complementarios salvo que autorice previamente por escrito LOS ARRENDADORES; en este caso haran responsables del pago facturado por la respectiva Empresa prestadora del servicio, incluso después de haber hecho entrega del inmueble y hasta tanto dicha Empresa deje de facturar el servicio adquirido durante la vigencia del contrato. PARAGRAFO: **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a presentar a LOS

ARRENDADORES cinco (5) dias antes de la entrega del inmueble las ultimas facturas de los servicios instalados en el inmueble debidamente cancelados; con base en el monto de estos, **LOS ARRENDATARIOS** constituiran una provision de servicios, que corresponden a los consumos causados y facturados hasta la fecha de la entrega del inmueble.

OCTAVA. DE LA AUTORIZACIONES: Exclusivamente para efectos del presente contrato, nosotros **LOS ARRENDATARIOS** nos facultamos mutuamente para que cualquiera de los nombrados en mandato de los demàs, pueda modificar junto con LOS ARRENDADORES las condiciones del presente contrato, especialmente las relacionadas con el precio y aceptación de la cesion del contrato. Modificaciones o convenciones a las cuales me obligo y/o por mandato nos obligamos todos **LOS ARRENDATARIOS** que suscribimos el presente contrato.

NOVENTA. TERMINACION DEL CONTRATO. Este contrato se terminara por mutuo acuerdo o por las siguientes causales: **9.1** Por el incumplimiento grave o simple retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas por **LOS ARRENDATARIOS**. 9.2 Por la inclusión de **LOS ARRENDATARIOS** por cualquier motivo, en las listas restrictivas de autoridades colombianas o de cualquier otro pais, tales como lista de nacionales especialmente designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persosns List) expedida por la oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de America ("OFAC") y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación, entre otras. **9.3** Por la destrucción total de la cosa arrendada. **9.4.** Por el vencimiento del termino del contrato. 9.5. La no información oportuna prevista en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA** de este contrato por parte de los **ARRENDATARIOS. 9.6** Por las demas cauales que determine la ley.

DECIMA: DE LAS SANCIONES. 10.1 En caso de incumplimiento de cualquier momento de cualquiera de las clausulas de este contrato o el simple retardo en el pago de sumas por concepto canones de arrendamiento y/o Servicios Publicos, **LOS ARRENDATARIOS** seran deudores **de LOS ARRENDADORES** a titulo de clausula Penal, esto es, como pena y no como indemnización anticipada de perjuicios de una suma igual al duplo del valor del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento, exigible sin necesidad de requerimientos privados o judiciales para constituirlo(s) en mora, a los cuales renuncian expresamente **LOS ARRENDATARIOS**. Por el cobro de la Clausula Penal, no se entenderan extinguidas las obligaciones principales, las cuales se haran exigibles conjuntamente ademas seran de cargo de los **ARRENDATARIOS** los honorarios de abogado que se causen por cobranza de canones de arrendamientos, servicios publicos, y/o indemnizaciones y sanciones.

PARAGRAFO: **LOS ARRENDATARIOS** quedaran obligados al pago de los canones previstos en los Articulos 2003 y 2013 del Codigo de Comercio y la Clausula Penal establecida en el numeral 10.1 en los siguientes casos: a) en el evento de la terminacion unilateral anticipada del contrato por parte de **LOS ARRENDATARIOS**, b) Por el abandono del inmueble y c) Por incurrir en las causales previstas en los numerales 9.1 y 9.2.

DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y COSTOS DEL CONTRATO. 11.1 El valor de los impuestos, de las investigaciones comerciales de los derechos de contrato y demas gastos que cause otorgamiento del contrato de sus prorrogas o renovaciones de sus cesiones seran a cargo exclusivo de **LOS ARRENDATARIOS. 11.2 LOS ARRENDATARIOS.** Pagaran a LOS **ARRENDADORES** cada mes un equivalente al dieciséis por ciento (16%) o el monto que la Ley determine a futuro sobre el valor del canon de arrendamiento por concepto de IVA (Impuesto al Valor Agregado) pago que hara en el mismo plazo y condiciones pactadas para el pago del arrendamiento, todo lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Ley Tributaria y demas normas que le son aplicables. Este contrato es titulo ejecutivo suficiente para el cobro de cualquier obligación nacida del presente contrato de arrendamiento.

DECIMA SEGUNDA. SUCESION DE LA DEUDA: Fallecido cualquiera de **LOS ARRENDATARIOS, tratandose de personas naturales el arrendador podrà hacer cumplir** lo previsto en el articulo 1434 del C.C., respecto a uno de los herederos de su eleccion y seguir el juicio con èl, sin notificar, ni demandar a los demas. En el evento que una persona juridica pretenda disolverse o fusionarse, reestructurarse, escindirse o realizar cualquier otra forma de transformación debera informar previamente por esto a los ARRENDADORES de tal circunstancia en un termino no mayor de 30 dias, previo a la adopción de tal medida so pena de incurrir de en causal de terminacion unilateral del contrato.

DECIMA TERCERA: LEGALIDAD DE LA DESTINACION: LOS ARENDATARIOS son responsables de la legalidad de la destinacion del inmueble desde ya declaran haber ya consultado las normas de carácter nacional o distrital que les permite el funcionamiento de la actividad para lo cual han tomado en arriendo. Por esta razon **LOS ARRENDADORES** no garantizan la destinacion que se le da al inmueble ni en consecuencia no tendran responsablidad ante **LOS ARRENDATARIOS** en el evento de las autoridades no permitan el desarrollo de la actividad la cual fue tomado el inmueble.

DECIMA CUARTA: LOS ARRENDATARIOS declaran no haberle cancelado EL ARRENDADOR ningun dinero adicional al canon por concepto de prima comercial o Good W ill, por lo tanto al momento de la restitucion del inmueble **LOS ARRENDATARIOS** no podran exigir a LOS **ARRENDADORES** suma alguna por este concepto.

DECIMA QUINTA: Cualquier modificacion de este contrato o el asumir nuevas obligaciones a cargo **LOS ARRENDADORES** solo tendran validez cuando conste por escrito y sean suscritas por el representante legal de **LOS ARRENDADORES.**

DECIMA SEXTA: INDEPENDENCIA. Entre las partes o el personal de LOS ARRENDATARIOS el cumplimiento de todas las obligaciones laborales y del regimen de seguridad social del personal que contrate para la explotacion de su negocio. En ningun evento habrà solidaridad entre **LOS ARRENDATARIOS y ARRENDADORES.**

DEDIMA SEPTIMA: NOTIFICACIONES. Toda notificación que se haga entre las partes por razon o con ocasión de este contrato deberan ser hecha mediante comunicación escrita por correo certificado, a las direcciones que a continuación se indica, sin perjuicio que aquella que aparezcan al pie de las firmas. **LOS ARRENDADORES: GRAFIQ EDITORES SAS Carrera 27B N. 68-31 Barrio Los Alcazares Y ASAP CPM CONCEPTOS PROMOCIONALES DE MARKETING LTDA Cra 71 N. 19-90. Zona Industrial de Montevideo.**
LOS ARRENDATARIOS ADD MUTISERVICIOS CORPORATIVOS SAS con nit: 900.306.091-1 representada por JAIRO CARRERO BOLIVAR Cra 42 Bis N 17ª-55. La direcciones suministradas conservan plena validez para todos los efectos legales hasta tanto no sea informado por escrito la otra parte del cambio de las mismas.

DECIMA OCTAVA: DEL PAGO LOS ARRENDATARIOS: cancelaran inmediatamente a la firma del contrato la suma de VEINTITRES MILLONES DE PESOS M.cte ($23.000.000) correspondiente al primer canon de arrendamiento que comprende : 4 septiembre de 2013 a 4 Octubre /2013.

DECIMA OCTAVA: CONTRATO INTEGRAL. El presente contrato deja sin valor cualquier estipulacion o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí entregado en arrendamiento dejando constancia que este contrato reune las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulacion que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato.

DECIMA NOVENA: LEY Y DOMICILIO: El presente contrato se sujeta a las disposiciones de la legislación colombiana, en especial a los codigos, de comercio civil para todos los efectos, su domicilo sera la ciudad de Bogota.
Para constancia se firma en Bogota D.C. a los diez dias del mes de septiembre de 2013.

ARRENDADORES:

JAIRO CARRERO BOLIVAR
C.C. 79.296.491 DE BOGOTA
REPRESENTANTE LEGAL
GRAFIQ EDITORES SAS
NIT 800.234.331-1

FERNANDO ALARCON SILVA
C. Extranjeria 295.776 de Bogota
REPRESENTANTE LEGAL
ASAP CPM CONCEPTOS PROMOCIONALES DE MARKETING LTDA
NIT: 830.093.779-8

ARRENDATARIOS

JAIRO CARRERO BOLIVAR
C.C. 79.296.491 DE BOGOTA
REPRESENTANTE LEGAL
ADD MULTISERVICIOS CORPORATIVOS SAS
NIT: 900.306.091-1

TESTIGO

JUAN CARLOS SALDARRIAGA GAVIRIA
C.C. 79'558.301.