CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

ARRENDADORA:
HERENCIA INMOBILIARIA S.A.S
NIT:901183227-8
Matricula Arrendadora: M.A.V.U. N°.078/19
Representante Legal
Maria Doris Osorno Quintero
C.C. 42´974.773
Celular 323 204 22 08
Dirección Física: Calle 49 Nro. 65 A – 28, Oficina 201
Medellín

ARRENDATARIO:
NOMBRE: VELNEC INGENIERIA SAS BIC
NIT: 901513005-7
NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: SANDRA VALENCIA ACHURY
C.C. Nro.: 51.879.171
Dirección Inmueble Arrendado: Calle 20 A # 78 - 46 Oficina 301 Belen, Medellín - Antioquia.
Dirección De Residencia: Carrera 86 # 51-66 Bogota.
Correo Electrónico: svalencia@velnec.com
Celular: 3124141814

DEUDORA SOLIDARIA UNO

NOMBRE: PAOLA MARIA CRISTANCHO CHARRY
C.C. Nro.: 52.473.897
Correo Electrónico: pcristancho@velnec.com
Celular: 3057690825
Dirección residencia: Carrera 81 B # 6 B – 40, Bogotá.

BIEN OBJETO DEL CONTRATO: Calle 20 A # 78 – 46 Oficina 301 Belen, Medellín - Antioquia
CANON DE ARRENDAMIENTO: Tres Millones Ciento Ocho Mil Ochocientos Ocho Pesos ($3.108.808) Mensuales.
FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Febrero 23 de 2.026
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO: Febrero 23 de 2.026
FECHA DE PAGO: Los Tres Primeros Días de cada periodo mensual, del Primero (01) al Tres (03) de cada mes.

Entre los suscritos a saber: HERENCIA INMOBILIARIA S..A.S, sociedad identificada con NIT. 901183227-8, con domicilio principal en la ciudad de Medellín (Colombia), quien para los efectos del presente contrato se denominará LA ARRENDADORA, por una parte; y por la otra p a r t e: la sociedad VELNEC INGENIERIA SAS BIC, con NIT: 901513005-7, representada legalmente por la señora SANDRA VALENCIA ACHURY, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N° 51.879.171 con domicilio en la ciudad de Bogota, quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá en lo general por la aplicación del principio de libertad negocial o contractual y del principio de la autonomía de la voluntad de las partes; y en lo especial, por las siguientes cláusulas, las cuales han sido elaboradas mancomunadamente por las partes; y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la normatividad vigente:

PRIMERA - OBJETO. LA ARRENDADORA, entrega a título de mera tenencia bajo la figura de arrendamiento AL ARRENDATARIO y éste lo recibe bajo el mismo título, los inmuebles:

LINDEROS OFICINA 301: con nomenclatura Calle 20 A # 78 – 46 Oficina 301, en el barrio Belen – Medellín - Antioquia. Por el frente linda con muro fachada que da

hacia vacío donde esta el andén y la calle 20 A, Por la derecha linda con muro fachada que da hacia el vacío donde esta la techumbre del inmueble con nomenclatura calle 20 A # 78 - 40, Por la izquierda linda con inmueble con nomenclatura calle 20 A # 78 – 54 (EDIFICIO ALEJANDRIA), Por atrás linda con muro fachada queda hacia el vacío donde esta el techo del inmueble con nomenclatura calle 21 A # 78 – 47, Por el cenit linda con losa que a su vez sirve de piso para la oficina 401, por el nadir linda con losa que a su vez sirve de techo para la oficina 201, el inmueble hace parte de un inmueble de mayor extensión el cual tiene como matricula inmobiliaria Nro. 001-127363 de Medellín..

MATRICULA INMOBILIARIA: 001 - 127363 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, el área y linderos que reposen en el documento anexo, el inmueble se entrega como cuerpo cierto y no por cabida.

PARAGRAFO SEGUNDO: La parte arrendataria faculta expresamente a la arrendadora, para modificar y /o anexar a este contrato los linderos, nomenclatura y número de matrícula inmobiliaria, en caso de haberse presentado error al digitar los mismos o cuando se deba a cambio en su nomenclatura o no se haya anexado.

SEGUNDA - DESTINACIÓN. LA ARRENDATARIA, destinará el inmueble arrendado de forma única, exclusiva y excluyente, para las oficinas administrativas de la empresa VELNEC INGENIERIA SAS BIC, La destinación no podrá ser modificada o alterada por LA PARTE ARRENDATARIA en todo o en parte, pues en el evento que esto ocurra, LA ARRENDADORA, podrá dar por terminado el presente contrato y exigir tanto la entrega inmediata del inmueble arrendado, como la correspondiente indemnización de perjuicios. y pago de la cláusula penal sin necesidad de requerimiento alguno **PARÁGRAFO PRIMERO.-** LA PARTE ARRENDATARIA, no podrá destinar el inmueble para fines ilícitos, y en consecuencia de esta especial obligación mantendrá indemne a LA ARRENDADORA y/o al Propietario del Inmueble, obligándose el primero de forma especial a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o hurtados, o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines; de igual manera LA PARTE ARRENDATARIA, se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo; y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán de LA ARRENDATARIA, los gastos de desinfección y esterilización que ordenen las autoridades sanitarias. De la misma manera no podrá utilizar el inmueble para actividades relacionadas con explotación sexual, trata de personas y pornografía. **PARAGRAFO SEGUNDO.** Se deja constancia que a la celebración del presente contrato inclusive, antes de tomar el inmueble en arrendamiento fuimos informados por la Arrendadora sobre la obligación según el POT (Plan de ordenamiento Territorial) del Municipio de Medellín que la actividad que vamos a desarrollar en el inmueble, la cual se indica en esta cláusula, debe estar ajustada a dicha norma en consecuencia y bajo nuestra completa liberalidad optamos por tomar el inmueble en Arrendamiento, ocupándolo con nuestra actividad y asumir por mi (nuestra) cuenta, riesgo y costo, la obtención de dicha autorización y de no hacerlo o habiéndolo hecho, se presenten requerimientos y hasta sanciones desde las autoridades administrativas o competentes, por no estar alineado a la norma o haber obviado este requisito, nos obligamos a asumirlo entendiendo, que hacen parte de n u e s t r a s obligaciones contractuales y legales. En consecuencia, LA ARRENDATARIA, manifiesta expresa y libremente que, la reglamentación relativa al uso del suelo que regula la zona en que el inmueble se encuentra ubicado, permite el funcionamiento del establecimiento de comercio, de la naturaleza y características de aquel, cuya titularidad está en cabeza suya. En tal sentido, LA ARRENDATARIA, mantendrá indemne de cualquier responsabilidad a LA ARRENDADORA y al propietario del inmueble arrendado, respecto de cualquier circunstancia o inconveniente relacionado con los requisitos y trámites que de forma específica requiera el inmueble, para el funcionamiento del establecimiento de comercio de LA ARRENDATARIA.

PARÁGRAFO TERCERO: Será de cargo exclusivo de LA ARRENDATARIA, todo procedimiento tendiente a la obtención de las licencias y los permisos necesarios para el funcionamiento de su establecimiento de comercio, asumiendo por ello y de forma plena, los costos de trámites y licencia, si es el caso. Respecto de los puntos expuestos, así como aquellos que la normatividad urbanística, de planeación, el Código de Policía y en general toda norma que los supla, adicione o complemente que lo conciban para el funcionamiento del establecimiento de comercio, no podrá esgrimirse responsabilidad alguna ni de LA ARRENDADORA, , ni el propietario del inmueble, puesto que ninguno de ellos tiene injerencia o solidaridad económica ni administrativa alguna. De la misma manera libero la Arrendadora y/o al propietario del inmueble de toda responsabilidad frente a las consecuencias que se generen de una posible contravención a la Ley. Así declaramos, que renunciamos a reclamar perjuicios y consecuente indemnizaciones a la arrendadora originadas en un posible desalojo que de manera forzada ordenen las autoridades competentes, pues tal situación no generará una justa causa de terminación del contrato a mi (nuestro favor). **PARÁGRAFO CUARTO.** Haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 516 del código de comercio, LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA, pactan expresamente que el presente contrato de arrendamiento y cualquier derecho derivado del arrendamiento, NO formarán parte del establecimiento de comercio, razón por la cual, en caso de enajenación del mismo, deberá sujetarse LA ARRENDATARIA al procedimiento establecido en la cláusula décima novena, so pena de que el presente contrato y sus erogaciones económicas sigan solidariamente en cabeza suya y de su DEUDORA SOLIDARIA, aun cuando el establecimiento ya no sea de su propiedad.

TERCERA - PRECIO. El precio inicial del canon mensual por concepto de arrendamiento será de: TRES MILLONES CIENTO OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS ($3.108.808) Mensuales, suma que deberá ser pagada por LA PARTE ARRENDATARIA de forma anticipada dentro de los TRES (03) primeros días de cada periodo mensual, a través de los medios electrónicos que le proporcione la Arrendadora. El pago del canon de arrendamiento, deberá ser consignado en la Cuenta de Ahorros de Bancolombia Nro. 236 00044559 a nombre de Herencia Inmobiliaria S.A.S., identificada con el NIT: 901183227-8. En caso de que las consignaciones se hagan fuera de la ciudad de Medellín y el banco cobre alguna comisión por la transacción, ésta deberá ser asumida por el Arrendatario y/o depositante; en todo caso la Arrendadora, recibirá el valor neto del canon de arrendamiento establecido o vigente en el presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO**: El inmueble objeto de éste contrato estuvo a disposición de la arrendataria desde el 23 de Febrero del 2.026, por lo tanto la parte arrendataria cancela del 23 de Febrero del 2.026 al 28 de Febrero del 2.026 y continuaran pagando dentro de los primeros Tres (3) días de cada periodo mensual, es decir desde el 1 de Marzo de 2.026 al 31 de Marzo del 2.026 y así sucesivamente cada periodo mensual; o en las oficinas de la arrendadora o a su orden, será autorizado por LA ARRENDADORA, únicamente cuando los medios electrónicos presenten dificultades probadas**. PARÁGRAFO SEGUNDO**. Si la parte Arrendataria, estuviere obligada a cancelar el IVA, deberá realizar dicho pago conjuntamente, con el canon de arrendamiento. En ningún evento, LA ARRENDADORA, recibirá el pago sin que la ARRENDATARIA, reconozca y pague el concepto de IVA; si a ello estuviere obligada. **PARAGRAFO TERCERO**. Se conviene por las partes que los periodos no serán divisibles, salvo el primero cuando la fecha de entrega del inmueble no coincida con la fecha en la que principia el mes calendario, o la fecha de inicio del presente contrato, caso en el cual, LA ARRENDATARIA, deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, reiterando que una vez surtido lo anterior, los períodos no podrán fraccionarse. El pago del valor que a prorrata corresponda, deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble, conforme lo dispuesto en la presente cláusula. Se entenderá entonces para todos los efectos legales y contractuales que los derechos que ostentan, las obligaciones que asumen y la contabilización de términos que deben hacer las partes con la suscripción de este contrato, sin perjuicio de la fecha de entrega del inmueble, tendrán como fecha de inicio la indicada en la cláusula quinta, y estas deberán cumplirse en la ciudad de Medellín, salvo aquellas relacionadas con el

uso, goce y manutención del inmueble en los casos donde el mismo se encuentre ubicado en una municipalidad diferente. **PARÁGRAFO CUARTO**. La mera tolerancia de LA ARRENDADORA, en aceptar el pago con posterioridad al plazo previsto para tal fin, o la estipulación de fechas de pago distintas en la factura o documento equivalente, no modificarán ni alterarán de forma tácita ni expresa, las previsiones que al respecto han acordado las partes mediante el presente contrato. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales, toda vez que su aceptación no invalida los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO QUINTO.** En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra erogación a cargo de LA PARTE ARRENDATARIA, ésta reconocerá de forma adicional a LA ARRENDADORA, o a la entidad que se hubiere designado para el recaudo, el valor correspondiente a la gestión de cobro, incluyendo los honorarios, los intereses moratorios y cualquier otro emolumento que se hubieren causado con ocasión del incumplimiento. Los intereses serán calculados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo estipulado. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, LA ARRENDATARIA, pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que LA ARRENDADORA, pueda iniciar las acciones que, por el incumplimiento correspondan, sin necesidad de requerimiento previo alguno. **PARÁGRAFO SEXTO:**. Estará a cargo de LA PARTE ARRENDATARIA, el costo administrativo, financiero y tributario de las operaciones de pago realizadas por medios virtuales, bancos o corresponsales bancarios, costo que será cargado por la ARRENDADORA a LA ARRENDATARIA en la factura inmediatamente posterior. De la misma manera, si el pago lo realizare directamente en la cuenta de LA ARRENDADORA, o bajo la modalidad de transferencia electrónica, allegará la respectiva copia del depósito al correo electrónico herenciainmobiliariasas@gmail.com a más tardar al día siguiente de haberla efectuado, pues de lo contrario el pago no podrá ser descargado, y en consecuencia no se tendrá cómo válido, situación que deberá ser tenida en cuenta por LA ARRENDATARIA, so pena de incurrir en mora. **PARAGRAFO SEXTO**. En ningún evento podrá la parte arrendataria justificar el no pago del canon dentro de los términos expresados en este contrato, argumentando que no ha recibido la factura por parte del arrendador, pues la factura es un soporte contable que en nada invalida la obligación de pago que asume LA ARRENDATARIA.

CUARTA - ENTREGA DEL INMUEBLE. LA ARRENDATARIA, declara que ha recibido el inmueble arrendado a satisfacción, en el estado visto y negociado con LA ARRENDADORA, para su uso y goce y en la fecha convenida con LA ARRENDADORA. Para los efectos anteriores, las partes suscribirán un documento anexo denominado "Inventario". Si por circunstancias especiales no se pudiere suscribir el Inventario o acta inicial, las comunicaciones intercambiadas entre las partes, esto es, correo electrónico, WhatsApp, mensajes vía celular y cualquier otro medio comprobable, podrá servir como constancia del cumplimiento de dicha obligación por parte de LA ARRENDADORA. **PARÁGRAFO PRIMERO**. LA ARRENDATARIA, faculta y autoriza de forma expresa a sus DEUDORES SOLIDARIOS, para que suscriban el inventario y/o acta de entrega, y reciban y/o entregue las llaves del inmueble, sin que por ello pueda oponerse con posterioridad, a la certeza sobre la fecha de iniciación del contrato, o el estado en que se encontraba el inmueble al momento de la entrega. De la misma manera operará cuando se trate de un tercero autorizado por LA ARRENDATARIA. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando el inmueble arrendado no cuente con líneas telefónicas o servicios de gas domiciliario, así se hará constar en el inventario suscrito.

QUINTA - TÉRMINO. El término inicial del presente contrato de arrendamiento es de DOCE (12) MESES contado (s) a partir del 23 de Febrero del 2026 El presente contrato se prorrogará y/o renovará en los términos descritos en la cláusula sexta de este contrato, salvo que cualquiera de las partes, manifieste por escrito con una anticipación mínima de seis (6) meses al vencimiento de la vigencia en curso o de sus prorrogas, su intención de no renovarlo o prorrogarlo.

SEXTA- RENOVACIÓN / PRORROGA DEL CONTRATO / INCREMENTO AL CANON DE ARRENDAMIENTO. Si cumplido el término de vigencia inicial de este contrato, las partes tuvieren interés expresa o tácitamente en renovarlo y/o prorrogarlo, se tendrán en cuenta periodos de DOCE (12) MESES y el canon de arrendamiento tendrá variaciones pactadas de la siguiente manera: i. Durante los primeros DOCE (12) MESES de ejecución corresponderá a la suma plasmada en la cláusula TERCERA del presente contrato, esto es de TRES MILLONES CIENTO OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS ($3.108.808) Mensuales a partir del SEGUNDO AÑO- de ejecución, esto es, a partir del 23 de Febrero del 2027 será incrementado de manera anual, sucesiva y permanente en un porcentaje equivalente al índice de Precios al Consumidor (I.P.C) del año calendario inmediatamente anterior, certificado por el DANE o quien haga sus veces, MÁS TRES (3) PUNTOS PORCENTUALES y así sucesivamente.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA. Son obligaciones de LA ARRENDATARIA, adicionales a la de recibir el inmueble en la fecha y términos acordados, las siguientes: 1. Pagar, dentro del plazo previsto para tal efecto, el precio que se ha fijado como canon de arrendamiento, así como sus correspondientes incrementos, y todas aquellas erogaciones que se encuentren a su cargo. 2. Pagar el IVA, si estuviere obligada, sea que se haya acordado a la iniciación del contrato o durante su ejecución. 3. Usar el bien para los fines estipulados en el contrato; 4. Mantener el inmueble en buen estado de conservación, absteniéndose de generarle deterioro progresivo y realizar almacenamientos de mercancía, equipos, muebles, enseres y similares que generen detrimento de pisos, paredes, puertas y demás elementos del inmueble. De incurrir en un detrimento progresivo del inmueble y daños de gran magnitud que, pueden llegar a generar limitación al uso del inmueble inclusive perjuicios a vecinos y colindantes deberá la arrendataria subsanar de manera inmediata las condiciones del inmueble realizando su reparación so pena de genera una justa causa de terminación del contrato y hasta, el pago de perjuicios al propietario del inmueble; 5. Ejecutar, a su costa y bajo su entera responsabilidad, las reparaciones locativas que requiera el inmueble para su conservación durante la ejecución del contrato, y en especial al momento de su restitución; 6. Informar oportunamente a LA ARRENDADORA, sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir aquellas que se hayan hecho necesarias por su culpa, o por la renuencia a permitir que las mismas sean realizadas por LA ARRENDADORA;7. Pagar oportunamente, los servicios públicos domiciliarios que se encuentren a su cargo de conformidad a lo estipulado en este contrato y demás erogaciones derivadas de los mismos que se encuentren a su cargo, o hayan sido solicitadas por él; 8. Pagar a LA ARRENDADORA o la entidad que adelante tal fin, la gestión de cobro, honorarios, los intereses moratorios y demás conceptos derivados del incumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas con la suscripción del presente contrato de conformidad a lo expresado en la cláusula tercera parágrafo 4. Asumirá también costas judiciales, si es el caso. 9. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió de conformidad al inventario inicial. De no existir inventario, la entrega se regirá por lo establecido en la ley. Para este efecto la arrendataria deberá dar cumplimiento a lo descrito en la cláusula décima primera de este mismo contrato. 10. Informar oportunamente a LA ARRENDADORA, cuando haya requerimientos de autoridades judiciales, administrativas o cualquiera sea su naturaleza, en general, avisos, denuncias, mandatos, peticiones, de que tenga conocimiento y que afecten el inmueble o a su propietario. Esta obligación la surtirá notificando vía correo electrónico a la dirección indicada por LA ARRENDADORA, esto es, al correo herenciainmobiliariasas@gmail.com, notificación que deberá surtir LA ARRENDATARIA a más tardar al día inmediatamente siguiente a haber sido conocedor de la situación. La omisión de éstas obligaciones generará a cargo de LA ARRENDATARIA, los perjuicios ocasionados a LA ARRENDADORA y/o a EL PROPIETARIO del inmueble. 11. Permitir a la Arrendadora y/o al propietario del inmueble durante el término inicial o el de sus prorrogas, por intermedio de sus empleados, personas o grupo de personas autorizadas, visitar y conocer detalladamente el inmueble arrendado, tomar

fotografías de todo o cualquier parte del inmueble, salvo de los bienes personales de LA ARRENDATARIA, previa notificación y en los días y hora hábiles. 12. Pagar por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga o renovación, llegado el caso y en especial la comisión por arrendamiento que a la celebración del contrato equivale a 20% sobre el valor del canon y los gastos de contrato. 13. De llegar a adquirir el inmueble arrendado, bajo cualquier modalidad de negociación, esto es, compraventa, permuta, entre otras, deberá informar a LA ARRENDADORA oportunamente en forma escrita. La compraventa generará a favor de LA ARRENDADORA, una comisión equivalente al tres (3%) sobre el valor de la negociación, pago que realizará a la suscripción del documento contentivo de la negociación. 14. Restituir el inmueble a la finalización del contrato de conformidad a lo establecido en la cláusula décima primera de este documento. 15. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO PRIMERO. REPARACIONES LOCATIVAS.** Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para subsanar, los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de LA ARRENDATARIA, sus huéspedes o dependientes, como por ejemplo huecos y fisuras en paredes, rotura de cristales, entre otros, así como aquellas tendientes a mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. LA ARRENDATARIA, acepta expresamente que si durante el término del contrato, el piso, por actividad suya, de sus familiares o dependientes, resultare manchado, perforado o deteriorado, se compromete a cambiarlo parcial o totalmente, según sea el caso, utilizando piso de igual calidad. Por lo anterior, LA ARRENDATARIA, deberá tener los cuidados básicos y de mantenimiento propios del tipo de piso del inmueble arrendado, así como del acabado de cocinas, baños, closets y en general cualquier otro mueble empotrado que se le sea entregado como parte del inventario. De la misma manera y de conformidad al deber de cuidado se obliga especialmente a conservar la integridad interior y limpieza de las paredes, techos, bajantes, canoas, desagües, cañerías, reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas; a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras; propugnar por el mantenimiento y conservación de la red hidrosanitaria. **PARAGRAFO SEGUNDO**. LA ARRENDATARIA, se obliga a hacer durante el contrato el respectivo mantenimiento preventivo de electrodomésticos y gasodomésticos; calentador a gas o eléctrico, si el inmueble cuenta con tales servicios, por el especial deber de conservación del inmueble. Cualquier cancelación en la prestación del servicio por el uso indebido o falta de mantenimiento es un incumplimiento imputable única y exclusivamente a LA ARRENDATARIA. **PARAGRAFO TERCERO**. Si el inmueble se arrienda con aire acondicionado instalado y en funcionamiento, el mantenimiento preventivo corresponderá a LA ARRENDATARIA. Si no existiendo aire acondicionado instalado y LA ARRENDATARIA, decide por su cuenta instalarlo, deberá informar a LA ARRENDADORA y obtener los permisos previos y necesarios, si dicha instalación requiere autorización de ente competente o la administración de la copropiedad, esta última, si el inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.

OCTAVA. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA LA ARRENDATARIA: A la arrendataria le estará prohibido: 1. Ceder el contrato o el goce del inmueble total o parcialmente y subarrendarlo total o parcialmente. 2. Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble. 3. Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble cuando no medie autorización expresa y por escrito de LA ARRENDADORA para tal efecto. 4. Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, es decir, entregue el inmueble a terceros, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparán el inmueble. 5. Las demás que estipule la ley o el presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO**. **FIJACIÓN DE AVISOS.** Para la ubicación de avisos y de publicidad en general, deberá la arrendataria obtener la autorización previa y escrita de la autoridad competente, incluyendo la administración, esta última, cuando el inmueble esté sometido al régimen de propiedad horizontal. Con todo, LA ARRENDATARIA mantendrá indemne a LA ARRENDADORA, y al propietario del inmueble, frente a las acciones judiciales, administrativas, policivas o similares, que la desatención de lo aquí

establecido pueda derivar. Si a la fachada o en el exterior del inmueble arrendado, se pintaren emblemas o slogans, estos deberán ser borrados y pintada la pared del color original y a satisfacción de LA ARRENDADORA a la entrega del inmueble. **PARAGRAFO SEGUNDO. ALMACENAMIENTO**. Si el inmueble arrendado va a ser utilizado para almacenar productos, mercancías, inventario, muebles, enseres, maquinarías y similares y tal almacenamiento pudiere llegar a superar la capacidad física de pisos y paredes, deberá la arrendataria asumir la reparación del inmueble, si fuere el caso. Si además necesitare la arrendataria la instalación de equipos y dicho peso genere detrimento al piso del inmueble, estructura, muros y con posible afectación a inmuebles de terceros, deberá LA ARRENDATARIA, responder no solo por la reparación integral e inmediata del inmueble sino también por los perjuicios ocasionados a LA ARRENDADORA, al propietario y a terceros. En el mismo sentido se obrará, cuando no siendo acordada tal uso, LA PARTE ARRENDATARIA, lo utilice para tal fin, generando además una justa causa de terminación del contrato. **PARÁGRAFO T E R C E R O . CAPACIDAD E L É C T R I CA** No podrá LA ARRENDATARIA, modificar la capacidad eléctrica del inmueble, esto es, cambiar contadores, medidores y transformadores, sin contar con la aprobación previa y escrita de la ARRENDADORA. Los cambios correrán por cuenta, riesgo y costo de la ARRENDATARIA. **PARAGRAFO CUARTO. RENUNCIAS**. LA ARRENDATARIA, renuncia a: 1. cualquier requerimiento judicial o extrajudicial para ser constituido en mora del pago o de la entrega. 2. Retener el inmueble por motivo contractuales o facultades legales. 3. De forma expresa e irrevocable a la facultad de descontar de los cánones de arrendamiento suma dineraria alguna proveniente de reparaciones que haya realizado al inmueble. Toda reparación deberá ser tramitadas ante LA ARRENDADORA
4. Cualquier acción judicial, de arbitramento o conciliación, tendiente a obtener reconocimiento, prima o bonificación por concepto de prima comercial, por el establecimiento que funcionará, pues se deja expresa constancia que, así el inmueble sea utilizado para desarrollar la actividad económica de la arrendataria, lo reciben libre de cualquier exigencia opago por concepto de prima comercial. Renuncia igualmente a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial.

NOVENA- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA. Son obligaciones de LA ARRENDADORA: 1. Entregar a LA ARRENDATARIA, el bien inmueble arrendado, entrega que materializará con la suscripción de un documento contentivo del inventario inicial de conformidad a lo descrito en la cláusula cuarta de este contrato; 2. Mantener el inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que LA PARTE ARRENDATARIA, le solicite en forma y tiempo oportuno; 3. De conformidad con la ley, librar a LA P A R T E ARRENDATARIA, de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado salvo las provenientes o atribuibles a terceros ajenos a LA ARRENDADORA, y a los eventos propios de fuerza mayor y caso fortuito; 4. Al momento de la terminación del contrato recibir de LA ARRENDATARIA, o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, previa verificación y cotejo del estado del mismo con el inventario inicial, obligación que cumplirá verificadas las condiciones que debe de cumplir la arrendataria; y 5. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de LA ARRENDADORA, son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores. **PARAGRAFO SEGUNDO. REPARACIONES NECESARIAS.** Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de LA ARRENDADORA y para que LA ARRENDADORA cumpla con dicha obligación, deberá LA ARRENDATARIA, avisar a LA ARRENDADORA, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación LA ARRENDATARIA, deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica (whatsapp), sin perjuicio de que, posteriormente, sea una obligación reiterarlo por escrito. No serán de cargo de LA ARRENDADORA, aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de LA PARTE ARRENDATARIA, de sus dependientes, huéspedes o familiares, o por su descuido o renuencia a permitir el ingreso del personal para verificar las afecciones del inmueble.

DECIMA - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. LA ARRENDATARIA, se obliga a pagar en todos los casos: 1) Los consumos y cargos fijos facturados, así como aquellos dejados de facturar, incluso cuando ellos provengan del indebido funcionamiento del instrumento de medición, siempre que los mismos se hayan causado durante la ejecución del contrato, 2) Las sanciones, costos adicionales y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas de Energía Eléctrica, Teléfono, gas, y en general cualquier otra Autoridad o empresa, que se impongan durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios; además LA PARTE ARRENDATARIA, indemnizará a LA ARRENDADORA por los perjuicios a los que eventualmente pudiera verse expuesto por tales infracciones u omisiones, entre otros, los que pueden provenir de la pérdida de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. En caso de mora de cualquiera de los conceptos enunciados, LA PARTE ARRENDATARIA, reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones de LA ARRENDADORA. **PARÁGRAFO PRIMERO -** LA PARTE ARRENDATARIA, se obliga a presentar a LA ARRENDADORA, cuando este los requiera, las facturas o recibos de pago de servicios públicos, cuotas de administración o cualquier otra derivada del presente contrato, debidamente cancelados, al día y sin la existencia de acuerdos de pago no autorizados por LA ARRENDADORA. LA ARRENDADORA, podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando LA ARRENDATARIA NO presente los recibos o facturas señaladas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PARTE ARRENDATARIA, se obliga a la conservación y reposición de los servicios citados y en especial a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que LA ARRENDADORA, asuma responsabilidad alguna en la prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO TERCERO:** LA PARTE ARRENDATARIA, no podrá adquirir ningún tipo de crédito, financiación de servicios; póliza de seguro que se facture o financie mediante la inclusión de dichos conceptos en los recibos de servicios públicos del acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas y telefonía pública. Lo anterior en r a zó n a que no existe autorización escrita de LA ARRENDADORA; ignorar lo anteriormente señalado se tendrá como causal especial y expresa de incumplimiento del contrato de arrendamiento, con lo cual LA ARRENDATARIA, se constituirá en deudor de la pena pecuniaria consagrada para ello a favor de LA ARRENDADORA. **PARÁGRAFO CUARTO:** Sin perjuicio de que el contrato de condiciones uniformes de las respectivas empresas de servicios públicos, e incluso un análisis extensivo de la Ley 142 de 1994, conceda la facultad de autorizar o solicitar el cambio de los instrumentos de medición por cualquier causa, LA PARTE ARRENDATARIA, renuncia irrevocablemente a dicho derecho, y por lo tanto deberá solicitar autorización por escrito a LA ARRENDADORA, cuando el cambio o reparación se requiera. Los emolumentos derivados de la revisión, reparación o cambio de los equipos de medición serán de cargo exclusivo de LA ARRENDATARIA, siempre y cuando autorice los cambios sin contar con LA ARRENDADORA, razón por la cual se prohíbe la utilización de mecanismo de financiación vía facturación mensual alguno. En caso tal de que LA PARTE ARRENDATARIA, contraviniendo lo descrito en la presente cláusula, omita la solicitud escrita de autorización, o proceda con la financiación referida, deberá cancelar cualquier valor insoluto a la terminación del presente contrato o en el momento en que se tenga noticia de la situación descrita. Así las cosas, LA PARTE ARRENDATARIA, autoriza a LA ARRENDADORA, para descontar del canon pagado, el valor que corresponda y cubra el monto adeudado a la respectiva empresa de servicios, debiendo, reintegrar el monto descontado, dentro de los Tres (03) días hábiles siguientes a la notificación escrita que remita LA ARRENDADORA, so pena de incurrir en las penas e indemnizaciones contemplados en el presente contrato, sin perjuicio del respectivo reporte a las centrales de riesgo. **PARAGRAFO QUINTO.** Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una o más líneas telefónicas por parte de LA ARRENDATARIA, o requiriera la instalación de "internet o servicios similares sea en forma individual o a través de la modalidad de "empaquetamiento", los trámites ante la empresa prestadora de estos servicios, instalación y costos, estarán a cargo de LA ARRENDATARIA, al igual que la verificación de las condiciones técnicas de la red propia del edificio,

cuando se trate de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal. No será responsabilidad de la PARTE ARRENDADORA, garantizar el efectivo funcionamiento de las redes y de la viabilidad de obtención de dicho servicio por parte del ARRENDATARIO. De la misma manera se compromete al pago del servicio telefónico correspondiente y a trasladar dichas líneas o empaquetamientos, si es el caso, antes de la entrega definitiva del inmueble. El cumplimiento de este requisito será condición necesaria para que LA ARRENDADORA, reciba el inmueble a la finalización del contrato, es decir, que hasta tanto la arrendataria no cumpla con tal obligación, los cánones de arrendamiento y demás conceptos derivados del contrato, se seguirán causando. **PARAGRAFO SEXTO.** Para la finalización del contrato y consecuente entrega material del inmueble, se obliga a presentar las facturas de los servicios públicos canceladas a más tardar, el día que se materialice la entrega. De la misma manera pagará a el arrendador, los servicios públicos domiciliarios correspondientes a los días contados entre la última fecha de corte realizado por la empresa prestadora del servicio y la fecha en que habrá de verificarse la entrega material del inmueble arrendado, Valor que se calculará con base en el promedio de consumo de los tres (3) últimos meses más un 50%, el valor aquí resultante, será tomado por el arrendador como un anticipo al pago de dichos servicios y será aplicado en el momento en que la empresa prestadora emita las facturas. Como la facturación estos servicios es mes vencido, en caso de que después de realizada la entrega del bien, establezca el arrendador que el anticipo pagado por la arrendataria no alcanza a cubrir la facturación, deberá el arrendatario pagar el excedente, lo cual será debidamente soportado por la arrendadora. Dicho pago deberá realizarlo la arrendataria, dentro de los Tres (03) días hábiles siguientes a haber sido requerido por la arrendadora. De no acudir al pago, se hará el respectivo cobro a los garantes del contrato y consecuentemente será reportada la obligación a las centrales de riesgo. Sí por el contrario, llegase a quedar un saldo a favor de la arrendataria, el mismo deberá ser reintegrado, dentro de los Tres (03) días hábiles siguientes al momento de determinarse el monto del mayor valor pagado. **PARAGRAFO SEPTIMO:** Los servicios públicos del inmueble arrendado, correrán por cuenta de los arrendatarios desde la fecha de entrega Real y Material de los inmuebles, esto es, desde el Día 23 Mes de Febrero del 2.026. **PARAGRAFO OCTAVO:** TASAS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS AL CONSUMO DE SERVICIOS PÚBLICOS. Está a cargo del ARRENDATARIO el pago oportuno de las tasas, contribuciones, impuestos y demás cargos que se generen o se asocien al consumo de los servicios públicos domiciliarios del inmueble arrendado, incluyendo, pero sin limitarse a la Tasa Especial de Seguridad y Convivencia Ciudadana y cualquier otro gravamen que la Administración Pública establezca.

DÉCIMA PRIMERA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA DEL INMUEBLE. A la terminación del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA, deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración, celaduría o vigilancia y servicios. **PARAGRAFO PRIMERO**. En caso, que existan obligaciones pendientes de pago a cargo del ARRENDATARIO, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, esto es, LA ARRENDATARIA, no lo restituye buen estado de conformidad al inventario inicial y además, sin manchas, resanado y pintado en el color de pintura original y aseado, se entenderá como un incumplimiento de la devolución satisfactoria establecida en el presente contrato y por ello dará a LA ARRENDADORA, el derecho a negarse a recibir el inmueble, continuando a cargo de los obligados las erogaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, LA ARRENDADORA, podrá negarse a recibir el inmueble; y en este caso E L ARRENDATARIO y LA DEUDORA SOLIDARIA, mantendrán a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, hasta tanto se logre la devolución a entera satisfacción de LA ARRENDADORA. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la entrega del inmueble procede de una terminación invocada por cualquiera de las partes o un mutuo acuerdo y llegada la fecha de vencimiento del contrato, LA PARTE ARRENDATARIA, no cumple con la entrega material, las obligaciones inherentes al contrato se seguirán causando hasta la fecha en que se surta la entrega sin que ello represente prórroga o renovación alguna del

contrato, salvo que LA ARRENDADORA, así se lo notifique a LA ARRENDATARIA. **PARAGRAFO TERCERO.** En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del presente contrato, y en especial, aquellas relacionadas con el pago a tiempo de los cánones de arrendamiento, y la destinación del inmueble arrendado, LA ARRENDATARIA, autoriza y otorga poder especial y expreso a su DEUDORA SOLIDARIA, para efectuar los trámites tendientes a la terminación del contrato y la entrega del inmueble; entendiéndose por ello que podrán: 1. Enviar a LA ARRENDADORA el aviso de desahucio dentro de los términos y con la antelación consagrada en este contrato. 2. Efectuar la entrega material del inmueble, y suscribir el correspondiente inventario. Se precisa que por el hecho de que LA ARRENDADORA, reciba sus comunicaciones y acceda a cualquier negociación tendiente a restituir el inmueble arrendado, en ningún evento podrá entenderse la presente autorización como una subrogación, condonación, novación, o cualquier otra figura que modifique la esencia del presente contrato. **PARAGRAFO CUARTO. ABANDONO DEL INMUEBLE.** Al suscribir este contrato LA ARRENDATARIA, faculta expresamente a LA ARRENDADORA, para ingresar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del mismo, siempre que por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario o los residentes vecinos.

DÉCIMA SEGUNDA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA ARRENDATARIA. En caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y la ley asume LA ARRENDATARIA y, especialmente, en caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, o cualquier otra erogación a su cargo, podrá LA ARRENDADORA dar por terminado el contrato e iniciar las correspondientes acciones ejecutiva y de restitución de inmueble arrendado, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios, cláusula penal, gestiones de cobro, honorarios, y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA TERCERA - LIMITES Y ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD. LA ARRENDATARIA, asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan de la culpa, descuido o negligencia suya, de sus dependientes, familiares, huéspedes y visitantes en general. **PARÁGRAFO. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.**LA ARRENDADORA y/o EL PROPIETARIO no asumen responsabilidad, alguna por daños, perjuicios o costos que LA ARRENDATARIA, pueda sufrir o deba asumir por caso fortuito, fuerza mayor, causas atribuibles a terceros, la correcta o deficiente prestación de los servicios públicos; ni por la imposibilidad, indisponibilidad o dificultad técnica, de cobertura, física o estructural frente a la instalación de servicios adicionales o empaquetados tales como internet (Banda ancha, fibra óptica, entre otras), telefonía (Línea básica), televisión (Satelital, coaxial, entre otras) y similares. En este orden de ideas, estará a cargo de LA ARRENDATARIA, efectuar las indagaciones frente a las copropiedades y las empresas relacionadas en la presente cláusula, sobre aspectos relacionados con la cobertura, viabilidad de instalación y cualquier otro concerniente a la prestación de dichos servicios, especialmente cuando no se haya indicado expresamente que el inmueble objeto del presente contrato cuenta con el mismo.

DÉCIMA CUARTA - EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se generare la terminación judicial del contrato, LA ARRENDADORA, no será obligada a responder por la eventual indemnización de perjuicios, puesto que la misma, deberá pretenderse por LA ARRENDATARIA, contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble. Los contratantes otorgan a este acuerdo efectos de cosa juzgada material.

DÉCIMA QUINTA - CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y por la ley asume LA ARRENDATARIA, lo constituirán en deudor de LA ARRENDADORA, en una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, suma exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora, derechos estos a los que renuncia expresamente LA PARTE ARRENDATARIA, así como a cualquier otro que establezcan las normas de carácter procesal o sustancial sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir por separado la restitución del inmueble, el cumplimiento de la obligación principal y la indemnización de los perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento. Esta pena se pacta por el simple incumplimiento y no será necesario requerimiento alguno para su exigibilidad. Bastará que se presente la prueba del incumplimiento para que la suma señalada sea exigible ejecutivamente.

DÉCIMA SEXTA - SOLIDARIDAD. La señora PAOLA MARIA CRISTANCHO CHARRY, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía Nro.: 52.473.897, por medio del presente documento se declara deudora de la entidad Arrendadora en forma solidaria e indivisible junto con la parte arrendataria, la sociedad VELNEC INGENIERIA SAS BIC con NIT 901513005-7, representada legalmente por la señora SANDRA VALENCIA ACHURY, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 51.879.171 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 real del inmueble a la entidad arrendadora, por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por la arrendadora a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni Arrendatarios del inmueble objeto de este contrato, pues tal calidad la asume la Arrendataria y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a la arrendadora o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto la arrendataria, otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

DECIMA SÉPTIMA - MÉRITO EJECUTIVO E IMPUTACIÓN DE PAGOS. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de las sumas estipuladas como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración, celaduría y/o vigilancia, intereses moratorias cuando se hayan causado incluso estando en ejecución el contrato, gestiones de cobro, daños y faltantes del inmueble arrendado, así como cualquier otra suma a cargo de LA ARRENDATARIA. **PARÁGRAFO:** El pago de cualquier cantidad de dinero que LA ARRENDATARIA, realice a LA ARRENDADORA, en razón, de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la gestión de cobro, cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. Saldos relacionados con obligaciones derivadas del incumplimiento del Reglamento de La Copropiedad o daños causados a zonas comunes, estos, debidamente acreditados por la copropiedad. 3. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 4. A los intereses de mora. 5. A la cláusula penal pactada. 6. A los servicios públicos adeudados y en general a todos los conceptos señalados en la Cláusula Novena del presente contrato.7. A capital. 8. A obligaciones no vencidas. La imputación siempre se realizará conforme el orden referido dentro de la presente cláusula, y en caso de existir varias deudas de un mismo concepto, los pagos atribuibles a dicho concepto se imputarán a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente.

DÉCIMA OCTAVA. ASPECTO TRIBUTARIO: Las partes contratantes dejan

expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de cánones de arrendamientos es el propietario del inmueble arrendado. En consecuencia, la retención en la fuente, será practicada al (los) propietario (s) y en ningún caso a la sociedad "HERENCIA INMOBILIARIA S.A.S.".

DÉCIMA NOVENA- ACEPTACIÓN DE CESIÓN FUTURA POR PARTE DE LA ARRENDADORA. LA ARRENDATARIA, Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS consentimos desde ahora cualquier cesión que LA ARRENDADORA, haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo electrónico o a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión. La presente notificación de cesión no podrá ser objeto de oposición alguna por parte de LA ARRENDATARIA, ni de su DEUDORA SOLIDARIA.

VIGÉSIMA· CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE LA ARRENDADORA. LA ARRENDADORA, podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1. Cuando LA ARRENDATARIA, no realice el pago del canon de arrendamiento dentro de los términos acordados en el presente contrato. 2. Cuando LA ARRENDATARIA, se niegue o sea renuente a recibir el bien inmueble arrendado; 3. Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio, así como cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se dé una destinación distinta a la pactada en el contrato; 4. Cuando LA ARRENDATARIA, reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención alguna; 5. Cuando LA ARRENDATARIA, realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente; 6. Cuando LA ARRENDATARIA, viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no cancele las expensas comunes cuando el pago este a su cargo; 7. Las demás estipuladas en el Ley o en el presente contrato**.** **PARAGRAFO.** Por el hecho de que el lote o sector donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado, sea requerido por parte de alguna entidad gubernamental bien sea del orden Nacional, Departamental o Municipal para el desarrollo de un proyecto urbanístico concebido dentro de un Plan de Ordenamiento Territorial, este hecho, generará una justa causa de terminación del contrato de arrendamiento y por lo tanto, una vez LA ARRENDADORA, sea informado de tal situación dará aviso la ARRENDATARIA para proceder con la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del inmueble, entrega que se dará de conformidad al requerimiento presentado por el ente competente. Ahora bien, por tratarse de un evento de fuerza mayor donde el interés público debe prevalecer ante el interés particular, la terminación anticipada del contrato no dará lugar al cobro de perjuicios y pago de indemnización de ninguna naturaleza a ninguna de las partes. Si es LA ARRENDATARIA, quien es notificado de tal decisión por parte de las autoridades competentes, estará obligado a notificar a LA ARRENDADORA, de manera inmediata, allegando el escrito mediante el cual la autoridad lo notificó de obviar esta información, deberá asumir las sanciones o cargas contractuales derivadas de tal comportamiento.

VIGÉSIMA PRIMERA. CAUSALES ESPECIALES DE TERMINACIÓN

DEL CONTRATO. Serán causales inmediatas de la terminación del contrato a favor de la Arrendadora, las siguientes: 1. Cuando la Arrendataria, los deudores solidarios, garante(s) o avalista(s), se encuentren vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 2. Cuando sean incluidos en listas para el control de lavados de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC emitida por la oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de Las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema de lavado de activos y financiación de Terrorismo. 3. Cuando la arrendataria sea condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 4. El incumplimiento de las normas ambientales o requerimiento de autoridades competentes, especialmente en relación con las actividades desarrolladas en o con el inmueble, así como ser sancionados por dicho incumplimiento.

VIGÉSIMA SEGUNDA. AUTORIZACIONES. LA PARTE ARRENDATARIA Y E L DEUDOR SOLIDARIO, autorizan de manera previa, expresa e irrevocable a La ARRENDADORA, o a quien represente sus derechos u ostente actualmente o en el futuro la calidad de acreedor o afianzador del presente contrato, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar, en cualquier tiempo y sin limitación alguna, toda la información que se refiera a su hábito de pago, comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, ante las bases de datos de los operadores de información o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. LA ARRENDATARIA, y e l DEUDOR SOLIDARIO, exoneran de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a LA ARRENDADORA, como a la entidad que produzca el correspondiente archivo de reporte. LA ARRENDATARIA, y su DEUDOR SOLIDARIO, conocen que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia, quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información recolectada podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones de la arrendataria y sus deudores solidarios, así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable, el cual, por ser de orden público, es conocido por ellos. En caso de qué en el futuro, LA ARRENDADORA, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título, de las obligaciones a cargo de LA ARRENDATARIA y su DEUDOR SOLIDARIO, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autorizan a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la misma a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

La autorización contenida en la presente cláusula la extiende LA ARRENDATARIA Y su DEUDOR SOLIDARIO, a LA ARRENDADORA, según lo dispuesto y requerido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto No. 1377 de 2013, atendiendo a que LA ARRENDADORA, es sociedad, responsable de datos personales suministrados por sus clientes, y la presente autorización se hace necesaria para que sus funcionarios, o terceros vinculados con el desarrollo del objeto social, permitan que toda la información o datos personales entregados, puedan ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, compilación para el tratamiento de la información o datos personales, a través de gestiones tales como: Llamadas telefónicas a fin de realizar la confirmación de los datos, cobranza prejurídica y jurídica, reportes ante entidades de control y centrales de información, información publicitaria; todo de conformidad con la respectiva Política de Privacidad y Protección de Datos Personales. por ello, tanto LA ARRENDATARIA COMO E L DEUDOR SOLIDARIO: Autorizamos a LA ARRENDADORA, o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la presente cláusula, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. **PARÁGRAFO PRIMERO :** En caso tal de que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, se encuentre bajo la figura de LEASING con cualquier entidad bancaria o fiduciaria; tanto LA ARRENDATARIA, como EL DEUDOR SOLIDARIO, autorizamos a que LA ARRENDADORA, reporte a dicha entidad bancaria o fiduciaria, nuestros nombres, documento de identificación, y demás información a que haya lugar. Una vez se haya efectuado el reporte, LA ARRENDADORA, se compromete a notificar por medio escrito, que información se reportó, y cuál fue la entidad bancaria o fiduciaria encargada del manejo y administración de dichos datos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** LA ARRENDATARIA y el DEUDOR SOLIDARIO, manifiestan conocer y aceptar desde ahora, la póliza de seguro de arrendamiento expedida por la compañía ASEGURADORA elegida por LA ARRENDADORA, así como las sumas de dinero que eventualmente se llegaran a causar como indemnización a favor de la arrendadora, con ocasión del incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato de arrendamiento. En el evento en que la ASEGURADORA indemnice el incumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, LA ARRENDATARIA y el DEUDOR SOLIDARIO se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la compañía ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de LA ARRENDADORA como resultado del incumplimiento, entendiendo que ha operado una subrogación legal de todos los derechos, acciones y privilegios, en los términos de los artículos 1036 y s.s. del Código de Comercio, art. 1096 de la misma fuente normativa, arts. 1666 a 1671 del Código Civil y demás normas concordantes. (2) Pagar y reconocer honorarios de cobranza, en etapa judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas, así como las ocasionadas por el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de LA ARRENDATARIA

VIGÉSIMA TERCERA- PREVENCIÓN LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. LA ARRENDATARIA, EL DEUDOR SOLIDARIO y demás suscribientes de este contrato, declaramos que los recursos que percibimos provienen de actividades lícitas, de conformidad con

la ley colombiana. De la misma manera declaramos que los recursos que lleguemos a entregar, sea a LA ARRENDADORA, y/o a sus cesionarios, endosatarios o subrogatorios, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

VIGÉSIMA CUARTA. SUBRROGACION A FAVOR DE TERCEROS. LA ARRENDATARIA Y el deudor solidario aceptan desde ahora, la FIANZA que la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por e l arrendador, llegue eventualmente a otorgar sobre las sumas que se causen con ocasión del presente contrato de Arrendamiento. En el evento en que la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, afiance el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, la Arrendataria y los deudores solidarios se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA *YIO* ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de LA ARRENDADORA, como resultado del incumplimiento.
(2) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, intereses a la tasa más alta permitida por la ley así, como todos los gastos, honorarios de abogado, costos judiciales o extrajudiciales que se generen en la cobranza judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas así como en el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de LA ARRENDATARIA. **PARAGRAFO.** Si como resultado del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por LA ARRENDATARIA, o sus deudores solidarios, la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA paga a la ARRENDADORA, el valor total de las obligaciones dinerarias afianzadas, entonces la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA se subrogará por el valor pagado y tendrá el derecho a recuperar las sumas pagadas incluidos sus intereses y gastos de cobranza. El pago que llegare a realizar la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA no extingue parcial, ni totalmente la obligación de LA ARRENDATARIA, ni de sus deudores solidarios.

VIGÉSIMA QUINTA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. De llegar a presentarse circunstancias que puedan llegar a ser calificadas como un caso fortuito o una fuerza mayor, estará a cargo de la parte que la invoca, probarlo, de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana. No bastará una simple afirmación.

VIGÉSIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. LA ARRENDATARIA Y EL DEUDOR SOLIDARIO, aceptan que, el trámite de la firma digital, las notificaciones judiciales o extrajudiciales, se realicen en las direcciones indicadas al pie de sus firmas. También autorizan que las notificaciones se surtan mediante correo electrónico, como también la indicada en la solicitud de arrendamiento. Todas las direcciones e información suministradas conservan plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a LA ARRENDADORA el cambio por escrito.

VIGÉSIMA SEPTIMA. SUSCRIPCION Y FIRMA. De conformidad a La Ley 527 de1.999 (ley de comercio electrónico) y demás normas que la reglamenten y/o la adicionen, acordamos suscribir el presente contrato utilizando la modalidad de "firma digital certificada". Para los efectos HERENCIA INMOBILIARIA S.A.S arrendadora, a través de un mensaje de datos, emitirá un correo electrónico a

quienes fungimos como arrendataria y deudor(es) solidarios, correo contentivo del presente documento y a su vez, los receptores, arrendataria y/o deudor(es) solidario(s), emitiremos nuestro consentimiento dando respuesta al mensaje de datos, a lo cual nos obligamos para con HERENCIA INMOBILIARIA S.A.S. Manifestamos tener conocimiento que en el proceso de la firma digital interviene una "Empresa certificadora", quien se encargará de garantizar las condiciones de originalidad, veracidad del mensaje de datos y seguridad jurídica para las partes. En todo caso, si cualquiera de las partes, esto es, arrendadora o arrendataria y/o los garantes (deudores solidarios) manifiestan a HERENCIA INMOBILIARIA S.A.S antes de la suscripción del contrato, que no van a utilizar la firma digital, el documento se suscribirá bajo la modalidad de firmas autógrafas (originales) expresadas en el mismo documento.

En constancia de estar aceptando en todas y cada una de sus partes, suscribimos el presente contrato el día 23 de Febrero del 2026.

Maria Doris Osorno Quintero CC. 42974773 RL. Herencia Inmobiliaria S.a.s NIT. 901183227 Firma Electrónica 2026-02-24 11:53:18 -05:00	Sandra Valencia CC. 51879171 RL. Velnec Ingenieria Sas Bic NIT. 901513005 Firma Electrónica 2026-02-23 16:43:31 -05:00
ARRENDADORA	**ARRENDATARIO**
HERENCIA INMOBILIARIA S.A.S	VELNEC INGENIERIA SAS BIC NIT: 901513005-7
NIT:901183227-8	**Representante Legal: SANDRA VALENCIA ACHURY** **Cedula de Ciudadanía**: 51.879.171
Representante Legal	**Correo Eléctronico**: svalencia@velnec.com
Maria Doris Osorno Quintero	**Celular:** 3124141814
C.C. 42´974.773	**Dirección Residencia**: Carrera 86 # 51 – 66, Bogota.
Celular 323 204 22 08	**Dirección Inmueble Arrendado:** Calle 20 A # 78 – 46 Oficina 301, Belen – Medellín - Antioquia.
Dirección Física: Calle 49 Nro. 65 A – 28, Oficina 201 Medellín.	
herenciainmobiliariasas@gmail.com	



DEUDORA SOLIDARIA UNO
NOMBRE: PAOLA MARIA CRISTANCHO CHARRY
Cédula de Ciudadanía Nro: 52.473.897
Celular: 3057690825 **Correo Eléctronico**: pcristancho@velnec.com
Dirección residencia: Carrera 81 B # 6 B – 40, Bogota.