

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PARA INMUEBLE CON DESTINACION COMERCIAL
No. 9786**

DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE 35A # 65D-22
MEDELLIN

ARRENDADOR: BEMSA S.A.S.

ARRENDATARIOS: DIEGO ALEJANDRO PATIÑO AGUIERRE
C.C. 1.035.869.114

MARIA MARGARITA AGUIRRE JARAMILLO
C.C. 32.015.048

DESTINACION DEL INMUEBLE: CAFE

DURACION DEL CONTRATO: DOCE (12) MESES

FECHA DE INICIACION: 07 DE JULIO DE 2023

FECHA DE VENCIMIENTO: 06 DE JULIO DE 2024

CANON DE ARRENDAMIENTO: \$2.000.000 mensuales, más el respectivo IVA si hubiere lugar a ello, INCLUIDA la cuota de administración en la cuantía que defina la Asamblea de Copropietarios.

El presente contrato de Arrendamiento esta sujeto a que se cumpla la siguiente condicion:

Que se otorgue el concepto favorable de USO DE SUELO certificado por la Autoridad Competente (Curaduría, Planeación o quien haga sus veces) que permita el desarrollo de la actividad comercial pactada en el presente contrato.

Las partes contratantes de mutuo acuerdo con la suscripción de este documento, han sometido el presente Contrato de Arrendamiento, al cumplimiento previo de la condición antes descrita; en consecuencia, en caso de no cumplirse dicha condición, no habrá lugar a la exigencia de las obligaciones adquiridas en este contrato para ninguna de las partes contratantes y se entenderá declinada, resciliada y/o terminada este contrato.

El contrato de arrendamiento se rige por la Legislación Comercial Colombiana y en especial por las cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERA: IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES. Entre los suscritos, a saber: **BEMSA S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida y representada en este acto por su Gerente, el señor **RAFAEL ECHAVARRIA NOREÑA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía **Nº 98.556.322**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y de otro lado los señores: **DIEGO ALEJANDRO PATIÑO AGUIERRE**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. **1.035.869.114** Y **MARIA MARGARITA AGUIRRE JARAMILLO**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. **32.015.048**, quienes en adelante se denominarán **LOS ARRENDATARIOS**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento.

SEGUNDA: OBJETO. Mediante este contrato, **EL ARRENDADOR** concede a **LOS ARRENDATARIOS** el uso y goce del siguiente bien inmueble ubicado:

CALLE 35A # 65D-22, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, REPÚBLICA DE COLOMBIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: SERVICIO TELEFÓNICO. El inmueble arrendado NO incluye línea(s) telefónica(s), éstas deberán ser gestionadas por **LOS ARRENDATARIOS** ante la empresa prestadora del servicio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entrega la energía en punto cero, cumpliendo con el RETIE (Reglamento Técnico

de Instalación Eléctricas), y corresponderá a **LOS ARRENDATARIOS** colocar las protecciones, los circuitos internos y los tomas que requiera, los cuales igualmente deberán cumplir con las exigencias del RETIE.

PARÁGRAFO TERCERO: Se aclara igualmente que, si inmueble se arrienda con cualquier tipo de gasodoméstico y/o aire acondicionado, el mantenimiento de éstos corre por cuenta de **LOS ARRENDATARIOS** a partir del tercer (3°) mes y durante el resto de la vigencia del contrato.

TERCERA: DURACION. El término inicial de vigencia de este contrato será de **DOCE (12) MESES**, contados a partir de **07 DE JULIO DE 2023**. Si con una antelación no inferior a **UN (1) MES** respecto al vencimiento de este período, ninguna de las partes hubieren notificado por escrito a la otra su intención de darlo por terminado, se entenderá prorrogado por un término igual al inicialmente pactado y así sucesivamente. Siempre que **LOS ARRENDATARIOS** hayan cumplido las obligaciones a su cargo y cancelado los reajustes del canon acordados entre las partes.

CUARTA: El canon de arrendamiento pleno es la suma de **DOS MILLONES DE PESOS MENSUALES MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.000.000)**, más el respectivo IVA si hubiere lugar a ello, INCLUIDA la cuota de administración en la cuantía que defina la Asamblea de Copropietarios, que **LOS ARRENDATARIOS** pagarán por PSE en la página de BEMSA S.A.S. www.bemsa.com.co ingresando con el número de contrato y No. de identificación. El pago deberá efectuarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario periodo mensual. El primer canon de arrendamiento se cobrará de manera proporcional a partir del inicio de la vigencia del contrato hasta el día 30 del mismo mes. A partir del segundo mes la facturación se hará por periodos mensuales del 1° al 30 de cada mes. Cuando **LOS ARRENDATARIOS** requieran realizar el pago del canon mensual a través de factura física, deberán ingresar directamente a la página web, descargar el documento e imprimirlo, para posteriormente realizar el pago en la entidad bancaria correspondiente dentro de las fechas establecidas.

PARÁGRAFO: PERIODO DE GRACIA: EL ARRENDADOR concederá a **LOS ARRENDATARIOS** un período de gracia de OCHO (8) DIAS contados a partir de la fecha de inicio del contrato, la cual constará en el inventario inicial que hace parte integral de este contrato de arrendamiento, en este período de gracia no habrá lugar al cobro de cánones de arrendamiento, con el fin de que **LOS ARRENDATARIOS** realicen las adecuaciones que requiera al inmueble arrendado. El pago de los servicios públicos domiciliarios y la cuota de la administración correrá por cuenta de **LOS ARRENDATARIOS** desde la fecha de inicio del presente contrato y no se encuentran incluidos dentro del periodo de gracia.

QUINTA: REAJUSTES EN EL CANON. Si al vencimiento del término inicialmente pactado las partes no hubiesen manifestado por escrito con una antelación no inferior a **UN (1) MES** su intención de darlo por terminado, el contrato se prorrogará por un término igual al inicialmente convenido. Para el segundo año de vigencia del contrato, es decir, del 7 DE JULIO DE 2024 y así sucesivamente, el canon de arrendamiento se reajustará de acuerdo al I.P.C. del año inmediatamente anterior sobre el canon vigente.

SEXTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga especialmente a entregar a **LOS ARRENDATARIOS** el inmueble arrendado. Esta obligación la ha cumplido en la fecha en que se firma este documento y, por lo tanto, estos declaran haberlo recibido a su entera satisfacción, conjuntamente con los elementos que de él forman parte, los cuales se detallan en inventario separado, suscrito por las partes y que se considera parte integrante de este documento.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS. 1. Usar el bien arrendado destinándolo exclusivamente a **CAFE** y no podrán destinarlo a otro objeto diferente del convenido. 2. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado. 3. Restituir el inmueble al **ARRENDADOR** cuando termine el contrato por cualquier causa. 4. Si **LOS ARRENDATARIOS** deciden entregar el inmueble a la terminación del plazo, así lo comunicarán por escrito a **EL ARRENDADOR**, con una antelación no inferior a **UN (1) MES** respecto de la fecha de terminación del contrato o de su respectiva prórroga. La entrega deberá hacerse con el inmueble enteramente desocupado, poniéndolo a disposición de **EL ARRENDADOR** y entregándole las llaves y accesorios correspondientes. La restitución deberá hacerse en el mismo estado en que se verifique la entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del inmueble. 5. Permitir en cualquier tiempo, a **EL ARRENDADOR**, al propietario, o a las personas que éstos designen por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos. 6. Asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o

futuras de las autoridades gubernamentales, de policía e higiene, en relación con el inmueble arrendado. **7.** Adecuar el inmueble de acuerdo a sus necesidades de conformidad con la destinación pactada en el presente contrato, bajo su propia cuenta y riesgo. **8.** Respetar las normas del reglamento de propiedad horizontal, cuando el inmueble arrendado se encuentre sometido a este, so pena de incurrir en un incumplimiento contractual. **9.** Respetar los horarios de apertura y funcionamiento establecidos por el Centro Comercial, cuando este se encuentre regulado en el Manual de convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, asumiendo el pago de cualquier valor adicional frente a la copropiedad que genere el no cumplimiento de dicho horario. **10.** Reportar cualquier novedad que se presente en la facturación de los servicios públicos domiciliarios inmediatamente tenga conocimiento de la misma al **ARRENDADOR** (cobros extras, cobros retroactivos, etc.) con la finalidad de evitar cualquier afectación para las partes. **11.** Y las demás normas del Código de Comercio y leyes y decretos que las reglamenten.

OCTAVA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA LOS ARRENDATARIOS. A **LOS ARRENDATARIOS** les está prohibido: **1.** Subarrendar totalmente el bien arrendado. **2.** Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble. **3.** Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. En el caso de que las hicieren, estas quedarán de propiedad del dueño del bien arrendado, si así lo decidiera el mismo, y **LOS ARRENDATARIOS** no podrán retirarlas ni cobrar su valor; todo ello sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda instaurar las acciones legales para la terminación del contrato, invocando como causal ese incumplimiento. **4.** Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, 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.

NOVENA: RENUNCIA A DERECHOS: LOS ARRENDATARIOS renuncian expresamente a los siguientes derechos: **1.** Al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor. **2.** A exigir indemnización o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras en el inmueble sin el previo y expreso consentimiento de **EL ARRENDADOR**. **3.** A exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrán cobrar ninguna suma por este concepto a **EL ARRENDADOR** ni al propietario del inmueble.

DÉCIMA: CONSERVACION DEL INMUEBLE. LOS ARRENDATARIOS declaran haber recibido el inmueble en buen estado de conservación, según aparece consignado en el inventario detallado que por separado suscriben las partes contratantes y el cual se declara incorporado y como parte integrante de este contrato.

Por tanto, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a restituirlo en el mismo buen estado, salvo los deterioros naturales por el goce legítimo del inmueble arrendado y por el transcurso del tiempo.

DÉCIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD. Ni **EL ARRENDADOR**, ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a **LOS ARRENDATARIOS**. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas y el mobiliario y demás bienes que se encuentren en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

DÉCIMA SEGUNDA: MEJORAS. LOS ARRENDATARIOS dejan constancia de que han recibido el bien arrendado para los fines propuestos y que, por lo tanto, no podrán sin permiso escrito de **EL ARRENDADOR** efectuar mejoras, reformas o adiciones en el mismo. En caso de que las hiciera, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin derecho a retirarlas ni a cobrar su valor o importe. Las reparaciones locativas serán de cargo exclusivo de **LOS ARRENDATARIOS**. Es entendido que **LOS ARRENDATARIOS** no podrán en ningún momento, exigir a **EL ARRENDADOR** reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en el inmueble, sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste con la obligación de cubrir su importe. Salvo este último caso, cuando conste por escrito, no podrán **LOS ARRENDATARIOS** alegar en contra de **EL ARRENDADOR** o del dueño del inmueble el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes en su favor, derecho al cual renuncia expresamente.

PARÁGRAFO: LOS ARRENDATARIOS estarán obligados a cumplir con los manuales de reforma y vitrinismos si éstos existieren, para efectos de llevar a cabo las reformas y adecuaciones del inmueble, o en su defecto con todas aquellas instrucciones impartidas por la Administración que corresponda para estos efectos.

DÉCIMA TERCERA: ENAJENACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

DÉCIMA CUARTA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. LOS ARRENDATARIOS se obligan a cancelar en forma cabal y oportuna las cuentas de servicios públicos facturadas por la entidad prestadora desde la entrega material del inmueble y hasta el día de la restitución del mismo a **EL ARRENDADOR. LOS ARRENDATARIOS** se obligan al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora. Si por culpa de **LOS ARRENDATARIOS** son suspendidos alguno o todos los servicios públicos, se obligan a pagar a **EL ARRENDADOR** como indemnización una suma igual a la cláusula penal pactada en el contrato, además de la obligación de cancelar las cuentas en mora y los gastos que demande la reinstalación y/o reconexión de los servicios; sin perjuicio de que dicha conducta incumplida sea considerada como justa causal para la terminación del contrato por parte de **EL ARRENDADOR**.

PARAGRAFO: Que la facturación por concepto de energía se cancela de forma compartida con todo el edificio bajo este entendido, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a pagar a prorrata de su consumo por dicho concepto con el hotel continuó al local.

DÉCIMA QUINTA: SOLIDARIDAD. LOS ARRENDATARIOS se constituyen deudores solidarios de **EL ARRENDADOR** por el monto total de los arrendamientos que se quedaren a deber a la fecha de la restitución de éste inmueble, por la pena establecida en este contrato, por las costas judiciales y honorarios de abogado si hubiere lugar a ello, por los servicios públicos y las cuotas de administración o de sostenimiento si las hubiere, que sean de su cargo. Para estos efectos, **LOS ARRENDATARIOS** se someten a la acción ejecutiva, bastando para determinar el monto total de la obligación, la presentación de las correspondientes facturas con la constancia de su cancelación por parte de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA: INTERESES MORATORIOS. LOS ARRENDATARIOS se obligan a reconocer a **EL ARRENDADOR** intereses sobre cualquier suma de dinero que quede a deber durante la ejecución del contrato o al momento de su terminación por cualquier causa, a una tasa igual a una y media (1.5) veces el interés corriente bancario vigente, según certificación expedida por la Superintendencia Financiera y de conformidad con lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses moratorios se causarán desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo. Además, en caso de mora en el pago de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, **LOS ARRENDATARIOS** autorizan a **EL ARRENDADOR** para que dicha información sea suministrada a terceros.

DÉCIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL. Cualquier incumplimiento o violación de **LOS ARRENDATARIOS** de una o varias de las obligaciones consignadas en este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, los constituirá en deudores de **EL ARRENDADOR**, por el valor de **TRES (3) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO** vigentes a la fecha del respectivo incumplimiento, a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, la cual podrá ser exigida simultáneamente con el derecho de exigir indemnización de perjuicios, cobro de los arrendamientos pendientes, costas judiciales, si fuere el caso, así como el cumplimiento de las demás obligaciones de cargo de **LOS ARRENDATARIOS**. Esta sanción será exigible ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento alguno para la constitución en mora, con la sola afirmación de **EL ARRENDADOR**, sobre la violación o incumplimiento de la respectiva obligación contractual.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DEL CONTRATO. LOS ARRENDATARIOS aceptan desde ahora, cualquier traspaso o cesión que **EL ARRENDADOR** haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones constituidas a su favor y a cargo de **LOS ARRENDATARIOS**, con ocasión de este contrato.

DÉCIMA NOVENA: ABANDONO DE LA TENENCIA DEL INMUEBLE ARRENDADO: Convienen expresamente las partes que al suscribir este contrato, de manera voluntaria **LOS ARRENDATARIOS** facultan y autorizan a **EL ARRENDADOR** para ingresar al inmueble arrendado en el evento en que este se encuentre desocupado y/o

abandonado y que tal circunstancia pueda facilitar el ingreso de otras personas no autorizadas al inmueble y la causación de daños, hurtos y/o delitos de cualquier naturaleza en el mismo. Por consiguiente, cualesquiera de **LOS ARRENDATARIOS** quedan también facultados para permitir el ingreso al inmueble arrendado a los funcionarios de **EL ARRENDADOR** y eventualmente realizar su entrega formal. Para el efecto, **EL ARRENDADOR** deberá levantar un acta en la que consten tales hechos y se entenderá que el inmueble arrendado ha sido restituido a partir de dicha fecha.

VIGÉSIMA: MANDATO ESPECIAL RECIPROCO ENTRE LOS ARRENDATARIOS. Expresamente manifiestan **LOS ARRENDATARIOS** que, en virtud del presente contrato, entre ellos se otorgan poder especial recíproco para representar a los demás arrendatarios en sus relaciones frente a **EL ARRENDADOR**. De esta forma, será válido y suficiente que **EL ARRENDADOR** notifique a uno de **LOS ARRENDATARIOS** cualquier decisión o aspecto relacionado con el presente contrato, para que de esa forma queden vinculados todos los arrendatarios, ya que se asume y se entiende que cada uno de los arrendatarios representa a los demás frente a **EL ARRENDADOR**.

VIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN ESPECIAL. LOS ARRENDATARIOS autorizan expresamente a **EL ARRENDADOR** para que éste agregue al presente documento unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los cambios de nomenclatura que se puedan presentar en relación con el inmueble y los linderos del mismo.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ASPECTO TRIBUTARIO. Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento, es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la retención en la fuente será practicada al mismo.

VIGÉSIMA TERCERA: RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: LOS ARRENDATARIOS que suscriben este contrato renuncian expresamente a todos y cada uno de los requerimientos legales (artículo 2007 del código civil), privados, judiciales, extrajudiciales que consagre cualquier norma sustancial o procesal y en general a todos aquellos que sean necesarios para efectos de la constitución en mora del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que deriven de este contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: LICENCIAS O PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO. Todas las gestiones para la obtención de Licencias de funcionamiento o certificado de ubicación o uso del suelo de establecimiento de comercio o industrial, serán a cargo de **LOS ARRENDATARIOS** sin que haya lugar a la terminación de este contrato por la negativa de la licencia respectiva.

VIGÉSIMA QUINTA: CONSULTA Y REPORTE ANTE CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS: LOS ARRENDATARIOS autorizan a **EL ARRENDADOR** para consultar y reportar su información financiera y comercial en cualquier tiempo ante las Centrales de Información de Riesgos financieros y/o comerciales, los datos tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias y deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta de su comportamiento crediticio como deudor y/o codeudor. En el evento que **EL ARRENDADOR** efectúe a favor de un tercero, una venta de cartera, endoso o cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo y/o de derechos constituidos en favor de **LOS ARRENDATARIOS**, los efectos de la presente autorización se extenderán al cesionario. Ley 1266 de 2008 y Decreto 1727 de 2009.

VIGÉSIMA SEXTA: IMPUESTOS. Cualquier impuesto que se cause con ocasión de la celebración o prórroga de este contrato, incluyendo el impuesto de timbre, estará a cargo de ambos contratantes por iguales partes, salvo el IVA, que será pagado íntegramente por los arrendatarios.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN. Además de las causales de terminación establecidas por la ley, serán consideradas otras que se mencionan a continuación: **1)** Que **LOS ARRENDATARIOS** sean 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)** Que **LOS ARRENDATARIOS** sean incluidos en las listas para el control de lavado 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 del terrorismo. **3)** Que **LOS ARRENDATARIOS** sean condenados por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. **4)** Que **LOS ARRENDATARIOS** incumplan las normas ambientales y de cualquier orden que regulen su actividad o requerimientos de autoridad competente, especialmente en relación con las actividades desarrolladas en o con el bien, así como se sancionados por dicho incumplimiento.

5) Que **LOS ARRENDATARIOS** incumplan las normas del reglamento de propiedad horizontal, cuando el inmueble arrendado se encuentre sometido a este. **6)** Que **LOS ARRENDATARIOS** incumplan cualquier normatividad existente o sean vinculados por autoridad competente a cualquier tipo de investigación o procesos que versen sobre contrabando de cualquier clase y evasión fiscal. **7)** La utilización de los inmuebles objeto del arrendamiento en una actividad diferente a la autorizada.

PARÁGRAFO: En cualquiera de los eventos anteriores, **LOS ARRENDATARIOS** se obliga a pagar la cláusula penal establecida en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del presente contrato.

VIGÉSIMA OCTAVA: Si vencido el presente contrato, y producido el **DESAHUCIO** al que se refiere el artículo 520 del Código de Comercio, **EL ARRENDATARIO** no hiciere devolución de la tenencia de los inmuebles, éste se obliga a pagar a favor de la parte **ARRENDADORA** y de **LOS PROPIETARIOS** a título de pena un canon adicional equivalente al valor de tres (3) días de arrendamiento por cada día de demora en la entrega de los inmuebles, además del canon pactado, sin perjuicios del derecho de exigir la restitución de los inmuebles por vía legal.

VIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: LOS ARRENDATARIOS autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a la inmobiliaria BEMSA S.A.S. y a la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por el arrendador para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización el arrendador puede actuar directamente o a través de sus asesores jurídicos o de la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA. La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario o subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. Declaramos que hemos leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptamos la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella (LEY 1266 de 2008).

PARÁGRAFO 1: LOS ARRENDATARIOS aceptan desde ahora, el seguro que la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por el 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, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a: **(1)** Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de **EL ARRENDADOR** 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 **LOS ARRENDATARIOS**.

PARÁGRAFO 2: SUBROGACIÓN: Si como resultado del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por **LOS ARRENDATARIOS**, la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA paga al **ARRENDADOR** 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 **LOS ARRENDATARIOS**.

TRIGÉSIMA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y AUTORIZACIÓN. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, autorizo como Titular de los datos, (incluidos datos sensibles como la fotografía de mi rostro, de mi cédula y la palma de mis manos) que éstos sean incorporados en una base de datos responsabilidad de BEMSA S.A.S siendo tratados con la finalidad de: realizar gestión administrativa, fidelización de clientes, gestión de estadísticas internas, Gestión de cobros y pagos, Gestión de facturación, Gestión económica y contable, Gestión fiscal, marketing, encuestas de opinión, prospección comercial, publicidad propia, segmentación de mercados, venta a distancia, consulta en centrales de riesgo, reporte del cumplimiento o incumplimiento de obligaciones financieras, Cuenta de crédito y/o depósito, remisión de información a los titulares, relacionada con el objeto social de la organización suministrar información acerca

de sus operaciones a las centrales de riesgo legalmente establecidas (LEY 1266 del 2008) y transmisión y/o transferencia de datos (Incluida transferencia de datos al propietario del inmueble). De igual modo, autorizo la transferencia de mis datos a terceras entidades, cuyo objeto social sea la prestación de servicios del sector bancario, asegurador inmobiliario con la finalidad de realizar consulta en centrales de riesgo, reporte del cumplimiento o incumplimiento de obligaciones financieras (LEY 1266 del 2008), gestión de tarjetas de crédito o similares, gestión de servicios de solvencia patrimonial y crédito, Cuenta de crédito y/o depósito, gestión de patrimonios, Servicios económico-financieros y seguros - Registro de acciones y obligaciones, seguros de vida y salud y gestión administrativa en general. Así mismo, declaro haber sido informado de que puedo ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre mis datos, mediante escrito dirigido BEMSA S.A.S, a la dirección de correo electrónico protecciondedatos@bemsa.com.co, indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a la dirección CALLE 14 N° 40 A 173 CASTROPOL – MEDELLÍN, ANTIOQUIA.

La política de tratamiento a la que se encuentran sujetos los datos personales se podrá consultar en la página web WWW.BEMSA.COM.CO o acceder a través del siguiente correo electrónico: protecciondedatos@bemsa.com.co.

TRIGÉSIMA PRIMERA: CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:

AUTORIZACIÓN: Autorizo a BEMSA o a quien represente sus derechos con carácter permanente e irrevocable para consultar ante cualquier entidad de información o en bases de datos la información y referencias que declaro o que necesiten, para prevenir y auto controlar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo en mi calidad de persona natural y/o jurídica. Declaro que cumpliré con la obligación de actualizar los datos y la información requerida en este contrato por lo menos cada 12 meses, cuando se produzca algún cambio en el contenido de este o cuando expresamente me lo solicite la compañía. Bajo la gravedad del juramento manifiesto que la información consignada en este contrato y los anexos aportados como soporte de la documentación entregada es veraz y verificable; y que como persona natural y/o jurídica no me encuentro incluida en listas restrictivas nacionales e internacionales para el control del Lavado de Activos y Financiación del terrorismo. Para este fin, autorizo la verificación de esta situación desde ahora y en adelante en mi calidad de TERCERO.

PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE BIENES E INGRESOS: Las Partes declaran bajo la gravedad del juramento que todos sus ingresos y demás activos que conforman su patrimonio, los de sus socios, accionistas y administradores no provienen de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione; que sus ingresos y demás activos no están destinados para financiar actividades terroristas; que sus bienes no se encuentran con registro negativo en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales; y que no hay en curso un proceso de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos. En consecuencia, las Partes se obligan a indemnizar a la otra por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración.

PARÁGRAFO SEGUNDO: BUENA FE EXENTA DE CULPA. Las Partes declaran que dentro del proceso de contratación o relacionamiento cumplieron con las obligaciones establecidas en la normatividad vigente relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, declaran que en la suscripción del presente contrato obraron con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES: Las partes dejamos expresamente consignado que solamente recibirán válidamente todas las notificaciones, privadas y/o judiciales en relación con este contrato, en las siguientes direcciones:

DIRECCIÓN ARRENDATARIOS:

CALLE 35A # 65D-22, MEDELLIN
CORREO ELECTRÓNICO:
diegoethe55@gmail.com
margaramargara@hotmail.com

DIRECCIÓN ARRENDADOR:

CALLE 14 N° 40 A 173 CASTROPOL - MEDELLÍN

TELÉFONO: 444 54 33

CORREO ELECTRÓNICO: SCLIENTE@BEMSA.COM.CO

TRIGESIMA TERCERA: FIRMA ELECTRÓNICA. EL ARRENDADOR y LOS ARRENDATARIOS, en adelante las Partes declaran y aceptan expresamente que el presente documento podrá suscribirse por medio del mecanismo de firma electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica Docusign dispuesta mediante la Plataforma Docusign System. Por lo anterior, las Partes declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que:

- A. Docusign es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a Docusign Inc.
- B. La firma electrónica Docusign cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica Docusign utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.
- C. La firma electrónica de Docusign se captura y queda almacenada en el presente documento junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecuten los firmantes.
- D. Así pues, la firma electrónica Docusign, utilizada para todos los efectos del presente documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del mismo, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma Docusign.
- E. Por la firma del presente documento, las Partes reconocen, entienden y aceptan los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

Para constancia y en señal de aceptación se firma ELECTRONICAMENTE.

EL ARRENDADOR

BEMSA S.A.S.
NIT 890.937.084-1

RAFAEL ECHAVARRIA NOREÑA
C.C. NO. 98.556.322
REPRESENTANTE LEGAL

LOS ARRENDATARIOS


DocuSigned by:



DIEGO ALEJANDRO PATIÑO AGUIRRE

DIEGO ALEJANDRO PATIÑO AGUIRRE
C.C. No. 1.035.869.114
E-mail: diegoethe55@gmail.com
DIRECCIÓN: CALLE 35A # 65D-22
MEDELLÍN
Cel: 3008214593

DocuSigned by:



MARIA MARGARITA AGUIERRE JARAMILLO

MARIA MARGARITA AGUIERRE JARAMILLO
C.C. No. 32.015.048
E-mail: margaramargara@hotmail.com
DIRECCIÓN: TRANSVERSAL 37 # 65D-52
MEDELLÍN
Cel: 3008085906













Certificado de finalización

Identificador del sobre: 3FC55AAB6B5C4A52825378B045B8FD91

Estado: Enviado

Asunto: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: 9786.pdf

Sobre de origen:

Páginas del documento: 15

Firmas: 2

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 4

Iniciales: 1

Maria Fernanda Alvarez

Firma guiada: Activado

Calle 14 -40A - 173 - Castropol

Sello del identificador del sobre: Activado

Medellin, Antioquia 0000

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

juridicajunior@bems.com.co

Dirección IP: 190.0.23.234

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Maria Fernanda Alvarez

Ubicación: DocuSign

06/07/2023 11:36:21

juridicajunior@bems.com.co

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

Andres Felipe Lopez



Enviado: 06/07/2023 11:40:21

ejecutivolaureles@bems.com.co

Visto: 06/07/2023 12:05:05

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firmado: 06/07/2023 12:22:03

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 191.88.141.63

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 06/07/2023 12:05:05

ID: b722918b-6477-4d28-aeb9-4565dfbf8518

DIEGO ALEJANDRO PATIÑO AGUIRRE

DocuSigned by:



A1BBA3421D7C48D...

Enviado: 06/07/2023 12:22:07

diegothe55@gmail.com

Visto: 06/07/2023 15:12:33

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna), Código de
acceso

Firmado: 06/07/2023 18:01:19

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 179.15.108.49

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 06/07/2023 15:12:33

ID: 96e969d6-0a5a-4519-ae97-c6deb567dfad

MARIA MARGARITA AGUIERRE JARAMILLO

DocuSigned by:



6608CDDCF395442...

Enviado: 06/07/2023 12:22:07

margaramagara@hotmail.com

Visto: 06/07/2023 15:54:15

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna), Código de
acceso

Firmado: 06/07/2023 17:41:26

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 179.15.127.195

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 06/07/2023 15:54:15

ID: 8b2b338b-bf9f-401b-ad9c-cd1298dfce8

Maria Fernanda Alvarez

Enviado: 06/07/2023 18:01:23

juridicajunior@bems.com.co

Juridica Junior

8574

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)**Divulgación de firma y Registro electrónicos:**

No se ofreció a través de DocuSign

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
RAFAEL ECHAVARRIA rafael.echavarria@bemsa.com.co Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna) Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 06/07/2023 17:32:17 ID: df29b142-73fd-4839-8fec-119299c74766		
Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	06/07/2023 11:40:21
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	06/07/2023 12:13:51
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	06/07/2023 12:13:51
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	06/07/2023 12:13:51
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	06/07/2023 12:13:51
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	06/07/2023 12:13:51
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	06/07/2023 12:13:51
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

La Ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

De conformidad con el literal 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.

Equivalente funcional de Firma

Según el diccionario de la lengua española de la Real Academia, la firma es el “nombre y apellido, o título de una persona, que ésta pone con rúbrica al pie de un documento, escrito de mano propia o ajena, para darle autenticidad o para obligarse a lo que en él se diga” o, “Nombre y apellido, o título de la persona que no una rúbrica, o no debe usarla, puesto al pie de un documento”

2. El artículo 7 de la ley 527 de 1999 consagra el siguiente grado dentro de la escala probatoria, al establecer el equivalente funcional de firma:

Artículo 7o. Firma. Cuando cualquier norma exija la presencia de una firma o establezca ciertas consecuencias en ausencia de la misma, en relación con un mensaje de datos, se entenderá satisfecho dicho requerimiento si: a) Se ha utilizado un método que permita identificar al iniciador de un mensaje de datos y para indicar que el contenido cuenta con su aprobación. b) Que el método sea tanto confiable como apropiado para el propósito por el cual el mensaje fue generado o comunicado.

3. Cualquiera de los sistemas de firma disponibles en el mercado puede ser utilizado para firmar electrónicamente los mensajes de datos. No existe una restricción para usar solo ciertos dispositivos para determinadas operaciones. Este, sin duda, es un desarrollo del principio de neutralidad tecnológica. Pero esto no significa que el tratamiento de todos los sistemas de firma sea el mismo. A diferencia de lo que ocurre en los medios físicos tradicionales, en donde el mecanismo por excelencia para firmar es la firma manuscrita, sin que haya una verdadera preocupación por ahondar en las posibles clasificaciones de este concepto, la ley consideró importante diferenciar los efectos jurídicos del uso de los distintos sistemas o dispositivos de firma.

El literal b) del artículo 7 establece una importante restricción al uso de los dispositivos electrónicos de creación de firmas: El método que se utiliza para firmar debe ser tanto confiable como apropiado para el propósito por el cual el mensaje fue generado o comunicado. No todos los dispositivos de firma tienen los mismos efectos jurídicos. De lo anterior se colige una importante consecuencia en materia de carga probatoria.

Quien afirme que un mensaje de datos está firmado no solamente debe probar la existencia del mensaje de datos, sino que debe probar igualmente que el documento se encuentra firmado; debe probarse la “existencia” de la firma. Esta es una verdadera carga probatoria adicional para quien pretende darle fuerza probatoria a un mensaje de datos; quien afirme que un mensaje de datos se encuentra firmado, debe allegar las pruebas:

- 1) Del método de firma utilizado:
- 2) Que permitan probar que ese método es confiable para el tipo de transacción.
- 3) Que el método es apropiado para el tipo de transacción.

Es importante que la integración técnica que se realice de la solución DocuSign permita garantizar esos tres requisitos.

Ahora bien se dijo, el método debe cumplir con dos características: ser confiable y apropiado. La ley 527 utilizó dos conceptos jurídicos indeterminados para condicionar la existencia de una firma electrónica, y no estableció expresamente un sistema de valoración de los mismos que pudiera dar una guía sobre su interpretación. Es claro que la solución de DocuSign de firma electrónica de conformidad con el acuerdo de voluntades de las partes de una transacción electrónica, garantizaría la confiabilidad y apropiabilidad.

En ese contexto, el legislador estableció en Colombia un tipo especial de firma electrónica que se considera confiable y apropiada, al establecer la firma digital y entidades prestadoras de servicios de certificación que cuenta con condiciones adicionales de seguridad técnica jurídica a las transacciones electrónicas, garantizando confidencialidad, integridad, identificación o autenticación y no rechazo. Estos cuatro pilares son los garantes de que las transacciones electrónicas cuenten con la seguridad necesaria para su ejecución, los cuales son estudiados y resueltos por la criptografía. Sin embargo, estas características de prevalencia probatoria no son excluyentes de la firma electrónica provista por DocuSign, pues a contrario sensu, los dos tipos de firma son complementarios y se pueden integrar para asegurar comunicaciones y documentos electrónicos.