

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**ARRENDADOR** : **NOMBRE DEL CLIENTE**  
**ARRENDATARIO** : ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.

### I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES.

Entre los suscritos a saber:

**A)** De una parte, que en adelante se denominará simplemente **ALMAVIVA**:

**ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.** (NIT: 860.002.153-8), con domicilio principal en la calle 100 No. 7 – 33 Torre 1 Piso 17 de Bogotá, representada en este acto por su representante legal \_\_\_\_\_ identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien manifiesta expresamente estar facultado por los estatutos y órganos sociales para obligar a la empresa que representa.

**B)** De otra parte, que en adelante se denominará simplemente \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_ (NIT No. \_\_\_\_\_), con domicilio principal en la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, representada legalmente en este acto por \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, quien manifiesta expresamente estar facultado por los estatutos y órganos sociales para obligar a la empresa que representa.

### II. CONSIDERACIONES PREVIAS

**a)** **EL ARRENDADOR** es propietario exclusivo del inmueble objeto de este contrato.

**b)** **EL ARRENDADOR** es propietario exclusivo de ciertas mercancías, respecto de las cuales **EL ARRENDADOR** ha celebrado o celebrará con **ALMAVIVA** un contrato de depósito en el que **EL ARRENDADOR** será el depositante, y **ALMAVIVA** la depositaria. En virtud de ese contrato, **EL ARRENDADOR** pagará a **ALMAVIVA** la tarifa de almacenamiento convenida.

**c)** Las mercancías aludidas están y/o permanecerán en el inmueble a que se hace referencia en el literal **a)**.

**d)** Aunque **ALMAVIVA** ostentará la tenencia material del inmueble objeto de este contrato, el mismo hace parte de instalaciones más amplias que pertenecen a **EL ARRENDADOR**, y que este controla.

**e)** Debido a lo anterior, son obligaciones principalísimas de **EL ARRENDADOR** que no interfiera con la tenencia material de **ALMAVIVA** sobre el inmueble arrendado, y que **EL ARRENDADOR** no utilice dicho inmueble para sus propias operaciones, a menos que lo autorice **ALMAVIVA**. En general, **EL ARRENDADOR** entiende y acepta que el inmueble arrendado está siendo ocupado por **ALMAVIVA**, y que **EL ARRENDADOR** debe librar a **ALMAVIVA** de toda perturbación o embargo del inmueble arrendado.

f) **EL ARRENDADOR** acepta así mismo: **i)** que la mercancía se mantiene en el inmueble arrendado por su petición y en su beneficio; **ii)** que **ALMAVIVA** no pondrá en condiciones normales cerraduras, cadenas, porterías, vallas u otras restricciones físicas sobre el inmueble arrendado, pero que **ALMAVIVA** está facultada para adoptar tales medidas en cualquier tiempo que lo crea necesario a costo del arrendador; **iii)** que **ALMAVIVA** no mantendrá en condiciones normales presencia continua de personal en las instalaciones y su supervisión se limitará a visitas periódicas, pero a pesar de ello se entiende que **ALMAVIVA** está ocupando físicamente el inmueble durante todo el tiempo que dure este contrato; **iv)** que **EL ARRENDADOR** continúa obligado a vigilar y custodiar las instalaciones generales y a garantizar la seguridad física del inmueble arrendado; **v)** que se presumirá la culpa o negligencia de **EL ARRENDADOR** si hay faltantes o daños de la mercancía. VI) Que **EL ARRENDADOR** le responderá a **ALMAVIVA** por las mermas de las mercancías, que excedan el porcentaje acordado entre las partes, según el tipo de almacenamiento y el tiempo de duración del mismo.

### III. CLÁUSULAS:

**PRIMERA. OBJETO:** Por medio de este contrato, **EL ARRENDADOR** entrega en arrendamiento a **ALMAVIVA**, y esta recibe al mismo título, un (1) inmueble de propiedad del primero, junto con todas las construcciones levantadas en el mismo.

#### **SEGUNDA. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO:**

**Dirección:**

**Ciudad:**

**Departamento:**

**Parágrafo 1. Determinación del inmueble en mayor extensión:** El inmueble arrendado hace parte de un inmueble en mayor extensión, cuyos **LINDEROS GENERALES** son los siguientes:

**NORTE:**

**SUR**

**ORIENTE**

**OCCIDENTE:**

A este inmueble en mayor extensión le corresponde el **folio de matrícula inmobiliaria** No. de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Espinal y el número catastral

**Parágrafo 2. Determinación del inmueble arrendado:** El inmueble arrendado tiene los siguientes **LINDEROS ESPECIALES:**

**NORTE:**

**SUR**

**ORIENTE**

**OCCIDENTE:**

**TERCERA. EXCLUSIVIDAD:** **EL ARRENDADOR** arrienda a **ALMAVIVA** el inmueble en forma exclusiva, lo que significa que, durante la vigencia de este contrato, **EL ARRENDADOR** no podrá arrendar, ceder o compartir la tenencia del inmueble con otras personas, ni realizar otros actos de disposición o administración que perjudiquen, menoscaben o inutilicen los derechos de **ALMAVIVA** como arrendatario.

**CUARTA. TÍTULOS DE ADQUISICION:** **EL ARRENDADOR** declara expresamente que el inmueble objeto de este contrato es de su única y exclusiva propiedad de conformidad con lo declarado en este contrato. **EL ARRENDADOR** manifiesta que posee el inmueble objeto del presente contrato, de manera quieta, pacífica y tranquila, que no lo ha enajenado ni prometido en venta y que se haya libre de embargos, hipotecas, prendas, gravámenes,

condiciones resolutorias, medidas cautelares y de cualquier otra limitación a la propiedad o circunstancia que pudiera afectar el uso y goce de los mismos o la celebración del presente contrato, y hace entrega del mismo a **ALMAVIVA** a paz y salvo por todo concepto.

**EL ARRENDADOR** también declara que adquirió el inmueble de: \_\_\_\_\_, según consta en escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la ciudad de \_\_\_\_\_, la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la misma ciudad, folio \_\_\_\_\_ de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_--

**QUINTA. PLAZO:** El término de duración del presente contrato será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses, contados a partir de la fecha de entrega física del inmueble. A la expiración de este plazo, el contrato se renovará o prorrogará automáticamente, a menos que alguna de las partes manifieste su intención de no renovarlo, para lo cual se requerirá que envíe a la otra parte escrito en tal sentido, con una antelación mínima de treinta (30) días comunes. La renovación o prórroga automática operará así mismo al vencimiento de los plazos subsiguientes.

**SEXTA. CANON:** Como precio del arrendamiento, **ALMAVIVA** pagará mensualmente a **EL ARRENDADOR** la suma fija y total de mil **PESOS (\$1.000)**.

**6.1** La suma indicada arriba incluye el IVA.

**6.2 Forma de pago:** el canon mensual se pagará en cruce de cuentas.

**6.3** Como requisito previo para el pago, es obligación de **EL ARRENDADOR** expedir y entregar a **ALMAVIVA** una factura que llene todos los requisitos legales.

**6.4** **ALMAVIVA** podrá objetar las facturas en un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que recibe la factura. Objetada la factura, el plazo de pago sólo se contará a partir de la fecha en que **ALMAVIVA** reciba la factura corregida y en orden.

**6.5 Garantía de no costos o gastos adicionales:** **EL ARRENDADOR** garantiza que no cobrará a **ALMAVIVA** costos o gastos adicionales no previstos.

**6.6** Correrán a cargo y por cuenta de **EL ARRENDADOR** todos los pagos que deban hacerse por concepto de servicios públicos, como acueducto y alcantarillado, teléfono, energía eléctrica, etc., mientras **ALMAVIVA** ocupe el inmueble, lo que incluye el pago de sanciones derivadas de la falta oportuna de pago. **EL ARRENDADOR** asumirá toda la responsabilidad por sanciones que se deriven de situaciones tales como indebida instalación de acometidas, conexión defectuosa o mal funcionamiento de contadores, etc.

**6.7** Es obligación de **EL ARRENDADOR** garantizar, a su cargo, la seguridad física del inmueble arrendado, asumiendo el costo del servicio de vigilancia y la instalación de equipos y aparatos de seguridad.

**6.8** **EL ARRENDADOR** prestará gratuitamente a **ALMAVIVA** los servicios que se requieran en relación con la mercancía depositada, tales como: cargues, descargues, movilizaciones, etc. Para el efecto, **EL ARRENDADOR** proporcionará el personal y los equipos necesarios de que disponga, sin ningún costo para **ALMAVIVA**.

**6.9 Reajuste:** Cada año, contado a partir de la fecha en que se inicie este contrato, se incrementará el canon previsto en esta cláusula, en el mismo porcentaje en que haya subido el índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para el año calendario inmediatamente anterior.

**SÉPTIMA. ENTREGA DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR** entregará el inmueble objeto de este contrato el día . Para la entrega, se realizará un acta escrita de recibo, en la que se dejará constancia del estado en que se recibe el inmueble y que será firmada por un delegado de cada parte. Para todos los efectos, esta acta dará fe tanto de la entrega como de la fecha de inicio de este contrato.

A partir de la fecha de entrega, **ALMAVIVA** tendrá el derecho irrestricto a acceder al inmueble arrendado y a retirar del mismo la mercancía depositada, cuando sea necesario o lo estime conveniente.

Así mismo, **ALMAVIVA** tendrá derecho a instalar en el inmueble objeto de este contrato las seguridades físicas (vigilantes, porteros, cerraduras, candados, alarmas, etc.) que estime conveniente, con el fin de custodiar la mercancía almacenada y proteger los derechos, tanto de **EL ARRENDADOR**—depositante, del dueño de la mercancía y/o tenga derechos sobre ella y de los acreedores que tengan interés sobre la mercancía.

Es entendido que, en condiciones normales, **ALMAVIVA** no mantendrá personal en el inmueble arrendado, por lo que su tenencia se manifestará por el almacenamiento de las mercancías que estén dentro de dicho inmueble, y por actividades de supervisión y control realizadas a través de visitas periódicas.

**EL ARRENDADOR** se obliga expresamente a respetar los derechos de **ALMAVIVA** por toda la duración de este contrato.

**OCTAVA. MANTENIMIENTO, VIGILANCIA Y CUSTODIA DEL INMUEBLE:** Será obligación y responsabilidad exclusivas de **EL ARRENDADOR** el mantenimiento, la conservación física y vigilancia del inmueble , lo que comprende la obligación de evitar que sean extraídas las mercancías que estén en el interior del mismo

En el evento de presentarse un faltante, pérdida, consumo o transformación de la mercancía del ARRENDADOR o de sus empleados, sin autorización previa y por escrito de ALMAVIVA, el ARRENDADOR, deberá responder a ALMAVIVA

**EL ARRENDADOR** asumirá íntegramente los perjuicios que se deriven de daños al inmueble, y específicamente los daños a las mercancías producidos por eventos tales como derrumbamientos, terremotos, incendio y anegación, hurtos, actos malintencionados de terceros, etc..

Es obligación de **EL ARRENDADOR** mantener suficiente vigilancia en el inmueble objeto de este contrato, veinticuatro (24) horas al día y siete días (7) a la semana, y colocar suficientes extintores de incendio, debidamente cargados, al tenor de las normas legales y reglamentarias. **ALMAVIVA** podrá impartir instrucciones respecto de la seguridad de las instalaciones físicas, las cuales serán obligatorias y deberán ser acatadas por **EL ARRENDADOR**.

Estas obligaciones son extensivas a los inmuebles que **EL ARRENDADOR** tenga o posea y que sean adyacentes al inmueble arrendado, cuando las condiciones de seguridad de este último se vean afectadas por las condiciones de aquellos.

**EL ARRENDADOR** no tendrá derecho a remuneración alguna por el cumplimiento de las obligaciones descritas en esta cláusula, ya que ellas redundan en su propio beneficio y le corresponden por su calidad de propietario del inmueble arrendado.

**EL ARRENDADOR** reconoce que **ALMAVIVA** no mantendrá en condiciones normales presencia continua de personal en las instalaciones, limitándose su supervisión a visitas periódicas. Si **ALMAVIVA** se ve forzada a instalar personal o seguridades permanentes en el inmueble arrendado, el costo será asumido completamente por **EL ARRENDADOR**.

**NOVENA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: ALMAVIVA** destinará el inmueble arrendado exclusivamente para almacenamiento de mercancías.

**DÉCIMA. ESTADO DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR** se obliga a entregar el inmueble arrendado en buen estado, y a mantenerlo en condiciones idóneas, de modo que se resguarden y conserven apropiadamente las mercancías almacenadas en su interior.

**DÉCIMA PRIMERA. REPARACIONES Y MEJORAS:** Todas las reparaciones, variaciones, mejoras y reformas de cualquier clase que necesite el inmueble, incluyendo las reparaciones locativas, correrán exclusivamente por cuenta y riesgo de **EL ARRENDADOR**.

Sin perjuicio de lo anterior, se necesitará permiso previo de **ALMAVIVA** para realizar las reparaciones, cambios o mejoras, a menos que se trate de reparaciones urgentes e imprescindibles, necesarias para evitar daños mayores al inmueble o a las mercancías depositadas en ellas.

**DÉCIMA SEGUNDA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** Sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas siguientes, **ALMAVIVA** se obliga a restituir el inmueble en el mismo estado en que lo reciba, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce normal y legítimo del bien.

**DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES ADICIONALES DEL ARRENDADOR:** En general, **EL ARRENDADOR** está obligado a respetar el espíritu de este contrato y permitir a **ALMAVIVA** el ejercicio de sus derechos, respetando y protegiendo los legítimos derechos de los acreedores que tengan interés sobre la mercancía, y de otros terceros.

Son obligaciones especiales de **EL ARRENDADOR** y de sus empleados:

- 13.1** Permitir en cualquier momento el acceso al inmueble objeto de este contrato a los funcionarios de **ALMAVIVA**, de la Superintendencia Financiera o los que **ALMAVIVA** considere, sin perjuicio de los controles y medidas de seguridad que resulten pertinentes y **EL ARRENDADOR** establezca para la seguridad de las personas y los bienes dentro de sus instalaciones. y a los funcionarios de la Superintendencia Financiera.
- 13.2** No limitar de ninguna forma a **ALMAVIVA** el derecho a acceder al inmueble, ni impedir o estorbar el retiro de la mercancía depositada.
- 13.3** Si, para acceder al inmueble objeto de este contrato, se tiene que ingresar y/o atravesar otros inmuebles que **EL ARRENDADOR** posea o tenga, este de manera expresa e irrevocable constituye en favor de **ALMAVIVA** una servidumbre gratuita de tránsito, en los términos del artículo 879 y siguientes del Código Civil. Esa servidumbre sólo se extinguirá cuando termine este contrato.
- 13.4** La servidumbre de que se habla arriba implica que **EL ARRENDADOR**, o sus empleados, no podrán negar la entrada al inmueble arrendado a personas o vehículos autorizados por **ALMAVIVA**, siempre que sean atendidas las medidas de seguridad que se tengan implementadas en cada lugar y el ingreso ocurra en los horarios establecidos para la operación ordinaria de las instalaciones de que se trate. Si hay seguridades físicas (vigilantes, porteros, cerraduras, candados, alarmas, etc.) que impidan el acceso al inmueble objeto de este contrato, o a los predios sirvientes, **EL ARRENDADOR** se obliga a desactivarlas a petición de **ALMAVIVA**, o a proporcionar a esta una copia de las llaves, claves, etc.
- 13.5** Vigilar a su costa el inmueble objeto de este contrato y las mercancías almacenadas en él, siendo su responsabilidad toda pérdida o sustracción indebida de los bienes depositados, sin perjuicio de las responsabilidades propias de **ALMAVIVA** conforme a la ley.
- 13.6** No servirse, ocultar, abandonar, disponer, gravar, utilizar, consumir, cambiar, dañar, enajenar de cualquier forma, retirar o permitir que terceros, y quienes tenga derechos sobre las mercancías retiren del inmueble las mercancías depositadas que hayan sido objeto

de Certificados de Depósito de Mercancías o Bonos de Prenda, ni siquiera parcialmente, sin previo permiso escrito de **ALMAVIVA** y del acreedor interesado.

**13.7** No someter la mercancía depositada a procesos de transformación o beneficio sin previo permiso escrito de **ALMAVIVA** y del acreedor interesado.

**13.8** Mantener el inmueble arrendado en condiciones adecuadas para el fin al que se destina, lo que incluye realizar y pagar las reparaciones que se requieran para garantizar el buen funcionamiento del inmueble o aquellas que sugiera **ALMAVIVA**, para garantizar la seguridad y el mantenimiento de las condiciones de calidad de las mercancías almacenadas, adoptando las medidas de conservación fitosanitarias de la mercancía.

**13.9** Pagar por su cuenta todos los servicios públicos del inmueble objeto de este contrato, como agua, energía eléctrica, teléfono, y además los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble, manteniendo a **ALMAVIVA** libre de todo reclamo o perjuicio por estas causas.

**13.10** Prestar gratuitamente a **ALMAVIVA** los servicios de pesaje, acarreo, arrumajes, estiba y complementarios que se requiera para todo cargamento que ingrese al inmueble en calidad de depósito a cargo de **ALMAVIVA**, de acuerdo con lo indicado en este contrato.

**13.11** Conservar limpias y no obstruir las zonas de acceso al inmueble arrendado, lugares de paso o espacios públicos.

**13.12** Responder de manera absoluta y exclusiva por todas y cada una de las obligaciones laborales respecto del personal que contrate para manejar las instalaciones, o para realizar reparaciones o mejoras.

**13.13** Asumir todos los daños que él, su personal, sus dependientes o subcontratistas ocasionen, en forma directa o indirecta, sobre las personas o cosas que se encuentren dentro del área de los inmuebles arrendados.

**13.14** Asumir directa y exclusivamente la responsabilidad que se derive por cualquier daño o deterioro que sufran las instalaciones de los inmuebles dados en arrendamiento y especialmente los que se refieran a los servicios públicos.

**Parágrafo 1. Traslado de las mercancías a la terminación del contrato de arrendamiento o por culpa de EL ARRENDADOR:** Si se hace necesario trasladar las mercancías almacenadas, por la terminación de este contrato de arrendamiento (por cualquier causa) o por alguna otra circunstancia imputable (así sea parcialmente) al **EL ARRENDADOR**, este se obliga autónoma e incondicionalmente a asumir los costos de dicho traslado, lo que incluye la obligación de pagar los fletes de transporte, el cargue y el descargue, etc.

**Parágrafo 2. Traslado de las mercancías por otras causas:** No obstante, **ALMAVIVA** tiene plena libertad para trasladar los bienes depositados a otra de sus instalaciones, cuando lo estime conveniente y sin necesidad de dar justificación alguna. Desde ya **EL ARRENDADOR** renuncia irrevocablemente a oponerse al ejercicio de tal derecho por parte de **ALMAVIVA**.

En virtud de lo anterior, de manera expresa e irrevocable **EL ARRENDADOR** acepta y autoriza que **ALMAVIVA** pida y obtenga el concurso de las autoridades judiciales y policiales, con el fin de que esta pueda retirar la mercancía, en caso de que alguien (incluido **EL ARRENDADOR**) intente impedir el traslado.

En este caso, y partiendo de la base de que **EL ARRENDADOR** no ha motivado el traslado por una causa imputable a él (así sea parcialmente), **ALMAVIVA** asumirá los costos de traslado.

**Parágrafo 3.** Mientras se produce el retiro de los bienes, **ALMAVIVA** está autorizada a cerrar el inmueble arrendado con elementos físicos como candados, cadenas o similares, o a contratar la vigilancia que requiera para impedir la salida de los bienes depositados.

Desde ya, **EL ARRENDADOR** solicita a las autoridades judiciales y policiales prestar a **ALMAVIVA** toda la colaboración necesaria para que **ALMAVIVA** pueda ejercer los citados derechos.

**DÉCIMA CUARTA. UTILIZACIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDADOR:** Sin perjuicio de lo dispuesto en otras cláusulas, **EL ARRENDADOR** sólo podrá utilizar el inmueble objeto de este contrato si obtiene previa autorización escrita por parte de **ALMAVIVA**, y siempre y cuando dicha utilización no obstruya, impida o dificulte la actividad de **ALMAVIVA**.

En todo caso, la utilización del inmueble por parte de **EL ARRENDADOR** se limitará a los espacios físicos que no ocupe la mercancía almacenada por **ALMAVIVA**, o a los períodos de tiempo en que no haya mercancía.

Si el área arrendada hace parte de un área mayor, sin separación física, **EL ARRENDADOR** se obliga a realizar y conservar una perfecta separación e individualización material de la zona arrendada, con respecto al resto de la instalación.

**DÉCIMA QUINTA. DISTRIBUCIÓN DE LAS MERCANCÍAS DENTRO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO:** En caso de que **ALMAVIVA** permita que se almacenen en el inmueble objeto de este contrato otras mercancías de **EL ARRENDADOR**; o en caso de que, por razones excepcionales de fuerza mayor, **EL ARRENDADOR** se ve obligado a ocupar transitoriamente el inmueble objeto de este contrato con otras mercancías, **EL ARRENDADOR** se obliga especialmente a respetar las siguientes reglas y restricciones en cuanto a la distribución o almacenamiento:

**15.1** La mercancía genérica a granel al cuidado de **ALMAVIVA** puede estar en el mismo arrume con otra mercancía, siempre y cuando ambas sean del mismo género y calidad. En este caso, es obligación de **EL ARRENDADOR** mantener siempre como mínimo la cantidad de mercancía que está en custodia en **ALMAVIVA**. Para el efecto, se tendrán en cuenta los títulos valores u otros documentos expedidos por **ALMAVIVA**, como comprobantes de recibo, tiquetes de báscula, etc.

**15.2** La mercancía genérica a granel debe estar física y visualmente separada de otra mercancía a granel que sea de distinto género o calidad.

**15.3** Está terminantemente prohibido a **EL ARRENDADOR** mezclar mercancía de distinto género o calidad.

**15.4** Los productos que se encuentren en bultos o empacados deben estar debidamente arrumados en estibas, guardando separaciones respecto de paredes, techos u otros arrumes, de tal forma que se facilite el conteo, muestreo, control sanitario y movimiento de mercancías.

**15.5** Si hay más de un arrume (a granel o en bulto) de mercancía del mismo género y calidad que la mercancía al cuidado de **ALMAVIVA**, está prohibido a **EL ARRENDADOR** atribuir los títulos a arrumes específicos. Corresponde exclusivamente a **ALMAVIVA** la facultad de determinar qué arrume corresponde a la mercancía que está custodiando **ALMAVIVA**. Si el arrume asignado por **ALMAVIVA** se pierde o deteriora por cualquier motivo, **ALMAVIVA** podrá atribuir el depósito a otros arrumes, siempre y cuando estos sean de igual cantidad, calidad y género, y no estén gravados o pignorados en favor de terceros.

**DÉCIMA SEXTA. PROHIBICIONES A EL ARRENDADOR:** Está prohibido expresa y totalmente a **EL ARRENDADOR** guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado, o en los inmuebles adyacentes, las siguientes clases de bienes:

- 16.1** Mercancías cuyo uso o tenencia estén prohibidos o restringidos de cualquier forma por normas de carácter legal o reglamentario, provenientes de cualquier autoridad, nacional o local.
- 16.2** Sustancias explosivas, armas o similares.
- 16.3** Sustancias perjudiciales para la seguridad y conservación del inmueble, la salud de sus ocupantes o la conservación de las mercancías depositadas.
- 16.4** Sustancias precursoras en la fabricación de estupefacientes.
- 16.5** En general, todo tipo de mercancía azarosa, o cuyo almacenamiento requiera de precauciones o cuidados especiales que no hayan sido acordados previamente y por escrito con **ALMAVIVA**.

**DÉCIMA SÉPTIMA. SEGUROS:** Es obligación de **EL ARRENDADOR** mantener asegurados contra incendio y riesgos conexos el inmueble objeto de este contrato y las mercancías depositadas en él. El inmueble debe ser asegurado por el valor del avalúo informado a **ALMAVIVA**. Las mercancías deberán estar aseguradas en todo momento por el valor señalado en los títulos valores o documentos de depósito que sobre ellas haya expedido **ALMAVIVA**.

Las pólizas de seguro deben ser expedidas directamente a favor de **ALMAVIVA**, en calidad de asegurado y beneficiario, o en su defecto **EL ARRENDADOR** deberá realizar un endoso del beneficiario de su Póliza de seguros de incendio a favor de **Almaviva**, hasta por el monto de las mercancías almacenadas.

Deberá entregarse a **ALMAVIVA** el original de la póliza, o el original del certificado en que conste la inclusión como asegurado y beneficiario, según sea el caso.

**Parágrafo 1:** Las pólizas deberán contar con cláusulas expresas en que se pacte lo siguiente:

- Renovación automática a su vencimiento.
- Prohibición a **EL ARRENDADOR** de revocar el seguro sin previa autorización de **ALMAVIVA**.
- La compañía de seguros no podrá revocar; o abstenerse de renovar; o modificar la póliza, sus amparos o sus condiciones, sin dar aviso previo a **Almacenes Generales de Depósito ALMAVIVA S.A.**, por escrito, con una antelación de treinta (30) días.
- En caso de revocación unilateral de la póliza por parte de la compañía de seguros, esta se obliga a dar aviso por escrito de tal hecho a **Almacenes Generales de Depósito ALMAVIVA S.A.**, con no menos de treinta (30) días de antelación a la revocación.
- En caso de que la compañía de seguros decida unilateralmente no renovar la póliza, o terminar el contrato por cualquier causa, incluyendo la terminación automática por mora en el pago de la prima, la compañía de seguros se compromete a dar aviso por escrito de tal hecho a **Almacenes Generales de Depósito ALMAVIVA S.A.**, con no menos de treinta (30) días de antelación a la renovación o terminación.
- La compañía de seguros se compromete a dar aviso a **Almacenes Generales de Depósito ALMAVIVA S.A.** acerca de la ocurrencia del siniestro, dentro de un término no mayor a diez (10) días, contados a partir de la fecha en que la compañía de seguros tuvo conocimiento del mismo.

**Parágrafo 2:** Es de cargo de **EL ARRENDADOR** el pago de las primas correspondientes, incluyendo las primas por renovación.

**Parágrafo 3:** La indemnización por la pérdida de las mercancías deberá ser pagada exclusivamente a **ALMAVIVA**, en cuyo caso la indemnización reemplazará a los bienes pignorados y servirá para garantizar el pago de los créditos y las sumas que se le deban a **ALMAVIVA**. Sobre esta indemnización, **ALMAVIVA** podrá ejercer el derecho de retención consagrado en el artículo 1188 del Código de Comercio y el artículo 176 del decreto 663 de 1993.

**Parágrafo 4:** Si hay un deducible, este será a cargo de **EL ARRENDADOR**, el cual deberá pagarlo a **ALMAVIVA** en caso de siniestro. El monto de este deducible será la diferencia entre la indemnización pagada a **ALMAVIVA** por la compañía de seguros y el valor de los bienes (según el valor de la mercancía registrado en **ALMAVIVA**).

**Parágrafo 5:** Si **EL ARRENDADOR** no cumple con la obligación de asegurar el inmueble y las mercancías en las condiciones aquí descritas, **ALMAVIVA** podrá asegurarlos directamente, en cuyo caso incrementará proporcionalmente la tarifa de almacenamiento.

**DÉCIMA OCTAVA. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE ALMAVIVA:** **ALMAVIVA** no asume ninguna responsabilidad por mercancías, bienes o equipos que se hallen en el inmueble arrendado y sobre los cuales no haya celebrado previamente un contrato de depósito o expedido títulos valores.

**DÉCIMA NOVENA. RESPONSABILIDAD DE EL ARRENDADOR POR FALTANTES, PÉRDIDAS O DETERIOROS:** Las partes aceptan expresamente que:

**19.1 EL ARRENDADOR** está obligado a vigilar el inmueble en donde se encuentran las mercancías al cuidado de **ALMAVIVA**;

**19.2 ALMAVIVA** no mantendrá en condiciones normales presencia continua, candados, cadenas, portería, vallas u otras restricciones físicas en las instalaciones, y su supervisión se limitará a visitas periódicas.

Teniendo en cuenta lo anterior, es responsabilidad de **EL ARRENDADOR** cualquier faltante, pérdida o daño indebido que sufra la mercancía almacenada en el inmueble arrendado. Para los efectos de este contrato, **EL ARRENDADOR** asume también la plena responsabilidad por los actos u omisiones de sus empleados, contratistas, y, en general, todo el personal a su cargo.

Esta responsabilidad de **EL ARRENDADOR** se traduce en la obligación, a cargo del mismo, de reintegrar la mercancía o su equivalente, en dinero o en especie. Por lo tanto, en caso de que **ALMAVIVA** detecte faltantes, pérdidas o deterioros de la mercancía depositada, **EL ARRENDADOR** se obliga expresa e incondicionalmente a pagar a **ALMAVIVA** el equivalente en dinero del faltante, pérdida o deterioro, en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha en que **ALMAVIVA** requiera por escrito a **EL ARRENDADOR**.

También podrá **EL ARRENDADOR**, en el mismo plazo, restituir en el inmueble objeto de este contrato bienes de igual naturaleza, calidad y valor, pero en tal evento se requerirá que **ALMAVIVA** apruebe la mercancía que sustituya a la original.

El valor, la naturaleza y la calidad de la mercancía se determinarán exclusivamente por lo que esté consignado en los documentos que haya expedido **ALMAVIVA**. No se tendrá en cuenta ningún otro criterio, amenos que lo acepten expresamente **ALMAVIVA** y los acreedores prendarios.

El dinero pagado a **ALMAVIVA** o las mercancías sustitutivas tomarán el lugar de la prenda en su función de garantía.

Si en el plazo señalado de tres (3) días hábiles **EL ARRENDADOR** no paga a **ALMAVIVA** el valor de la mercancía faltante, perdida o deteriorada, o no reintegra mercancía sustitutiva, se dará aplicación a la cláusula penal pactada en este mismo contrato. Sin embargo, el pago de la

cláusula penal no extingue la obligación a cargo de **EL ARRENDADOR** de pagar o reintegrar la prenda en los términos de este artículo.

**Parágrafo. Responsabilidad penal:** **EL ARRENDADOR** es consciente de que la mercancía de su propiedad, que esté bajo la custodia de **ALMAVIVA**, está pignorada a terceros. En consecuencia, **EL ARRENDADOR** se obliga expresamente a no ocultar, abandonar, disponer, gravar, utilizar, consumir, cambiar, dañar, enajenar o transformar de cualquier forma tal mercancía, ni siquiera parcialmente, so pena de incurrir en uno o más delitos tipificados actualmente en el Código Penal.

**VIGÉSIMA. EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE ALMAVIVA:** **EL ARRENDADOR** reconoce expresamente que este contrato es justo título para que **ALMAVIVA** ejerza los derechos que se consagran en su favor. Por lo tanto, **EL ARRENDADOR** renuncia irrevocablemente a oponerse al ejercicio de tales derechos por parte de **ALMAVIVA**.

En virtud de lo anterior, de manera expresa e irrevocable **EL ARRENDADOR** acepta y autoriza que **ALMAVIVA** pida y obtenga el concurso de las autoridades judiciales y policiales, con el fin de que esta pueda ejercer sus derechos, en especial el derecho de tránsito, el derecho a retirar la mercancía cuando **ALMAVIVA** lo estime conveniente, y el derecho a colocar seguridades físicas a la mercancía o al inmueble objeto de este contrato.

**EL ARRENDADOR** se obliga expresa e irrevocablemente a pagar a **ALMAVIVA** todos los gastos y expensas en que incurra con ocasión del retiro y traslado de la mercancía, cuando estas sean imputables (así sea parcialmente) a **EL ARRENDADOR** o se hagan necesarias por la terminación de este contrato (por cualquier causa). Mientras se produce el retiro de los bienes, **ALMAVIVA** está autorizada a cerrar el inmueble arrendado con elementos físicos como candados, cadenas o similares, o a contratar la vigilancia que requiera para impedir la salida de los bienes depositados.

Desde ya, **EL ARRENDADOR** solicita a las autoridades judiciales y policiales prestar a **ALMAVIVA** toda la colaboración necesaria para que **ALMAVIVA** pueda ejercer los derechos que se consagran en su favor en este contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento, cumplimiento defectuoso o el retardo (en lo sucesivo "el incumplimiento") de **EL ARRENDADOR** respecto de las obligaciones a su cargo, generará para **EL ARRENDADOR** la obligación de pagar a **ALMAVIVA**, a título de cláusula penal, el equivalente a **TRESCIENTOS (300) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES**, monto este que se toma como una estimación anticipada de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento. No obstante lo anterior, **ALMAVIVA** podrá exigir a **EL ARRENDADOR** sumas adicionales a título de indemnización, en caso de que los perjuicios sufridos superen la cifra anotada.

Los daños o perjuicios que cause **EL ARRENDADOR** a terceros, por su acción u omisión, deberán ser indemnizados directa y exclusivamente por este, por lo que no existirá ninguna solidaridad o responsabilidad compartida con **ALMAVIVA**. Si **ALMAVIVA** recibiera un reclamo, demanda o querrela de un tercero, **EL ARRENDADOR** se obliga a salir en su defensa y mantenerla totalmente indemne, asumiendo las indemnizaciones correspondientes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** Las partes aclaran expresamente que el presente contrato no hace parte del establecimiento de comercio de **EL ARRENDADOR**, ni de ninguno de los bienes de propiedad exclusiva de este.

**VIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN DEL CONTRATO:** Ninguna de las partes podrá ceder el presente contrato, ni subarrendar total o parcialmente el inmueble, sin previa autorización escrita de la otra parte.

**VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato terminará por las causas generales relacionadas en la ley y en especial por:

**24.1** Mora en el pago del canon acordado.

**24.2** Violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, caso en el cual la parte incumplida deberá indemnización de perjuicios a la parte cumplida o que se allanó a cumplir.

**24.3** Por decisión unilateral de **ALMAVIVA**, caso en el cual no deberá indemnización alguna, siempre y cuando envíe a **EL ARRENDADOR** una comunicación escrita con una antelación mínima de treinta (30) días comunes, respecto de la fecha en que desea dejar sin efecto el contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA. GASTOS E IMPUESTOS:** Las partes pagarán por mitades los impuestos (ejemplo, impuesto de timbre), derechos y gastos que genere la formalización de este contrato. Si **ALMAVIVA** realiza el pago completo de alguno de estos conceptos, facturará a **EL ARRENDADOR** la parte que corresponda asumir a este. **EL ARRENDADOR** deberá pagar tales facturas a **ALMAVIVA** en un plazo máximo de diez (10) días hábiles. La mora generará intereses a la tasa máxima permitida por la ley aplicable.

**VIGÉSIMA SEXTA.- COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN:** **EL ARRENDADOR** garantiza que toda su actividad será desarrollada dentro del marco jurídico, el profesionalismo, la ética, y se obliga a no pagar y no dar dinero o ninguna otra ventaja económico-monetaria o de incentivos personales, o con valor económico, a los funcionarios o empleados de públicos o de gobierno con el fin de: (i) obtener un beneficio ilícito, (ii) para garantizar o asegurar negocios o ventas a las entidades públicas o recibir el pago de las deudas generadas por tales ventas. (iii) influir sobre cualquier acto o decisión de dicho funcionario, partido político, funcionario del partido o candidato en su o su capacidad oficial, (iv) inducir a tal funcionario, partido político, funcionario del partido o candidato a hacer o dejar de realizar cualquier acto en violación de los deberes legales de tal funcionario, partido político, funcionario del partido o candidato, (v) garantizar cualquier ventaja indebida, o (vi) inducir a tal funcionario, partido político, funcionario del partido o candidato a usar él o su influencia con un gobierno o dependencia del mismo para afectar o influir en cualquier acto o decisión de tal gobierno u organismo, con el fin de asistir a cualquiera de las Partes de obtener o retener negocios para o con, o dirigir un negocio hacia cualquier persona.

Asimismo, **EL ARRENDADOR** se obliga a no realizar ninguna práctica corrupta. Considerando todo lo anterior, **EL ARRENDADOR** libera a **ALMAVIVA** de toda la responsabilidad derivada de cualquier responsabilidad por incumplimiento de la Ley, el profesionalismo, la ética, y la demás legislación aplicable.

Igualmente **EL ARRENDADOR** declara que no tiene conocimiento que otras personas realicen directa o indirecta pagos, regalos o gastos de entretenimiento con el fin de obtener un beneficio ilícito como contraprestación a ningún, cliente, oficial o agente del gobierno, directores o empleados de **ALMAVIVA**, o cualquier otra parte de una manera contraria a las leyes aplicables, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley Americana de Prácticas Corruptas en el Extranjero, y cuando corresponda, a la legislación promulgada por los estados miembro y signatarios que implementen el OECD (Convención que Combate el Soborno de los Funcionarios Extranjeros) y deberá cumplir con todas las leyes, regulaciones, ordenanzas y reglas relevantes en relación al soborno y la corrupción. Nada en este contrato responsabilizará a las Partes o a cualquiera de sus Afiliadas para reembolsar al otro por dicha consideración dada o prometida.

Cualquier violación material de **EL ARRENDADOR** a cualquiera de las obligaciones contenidas en esta Cláusula puede ser considerada por la otra Parte como un incumplimiento material de la relación contractual respetiva para el suministro de Servicios objeto de este contrato, y dicha Parte tendrá derecho a terminar dicha relación contractual de suministro de Servicios con efecto inmediato y sin perjuicio de cualquier otro derecho o reparación bajo esta relación contractual para el suministro de Servicios o la ley aplicable.

**EL ARRENDADOR** deberá indemnizar sin ninguna limitación acordada a **ALMAVIVA** por toda responsabilidad, daño, costo o gasto incurrido como resultado de dicha violación de las obligaciones antes mencionadas y término de la relación contractual respectiva para el suministro de Servicios.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. PREVENCIÓN LAVADO DE ACTIVOS. EL ARRENDADOR** se obliga para con **ALMAVIVA** a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido acepta que **ALMAVIVA** podrá terminar de manera unilateral e inmediata la relación de negocio que se origina con la suscripción del presente contrato en caso que **EL ARRENDADOR** llegare a ser: (i) condenado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con dichas actividades (ii) incluido en 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 del lavado de activos y financiación del terrorismo, o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD Y NO REVELACIÓN:** Las partes se comprometen solemnemente a guardar en la más absoluta reserva toda información de carácter confidencial que su contraparte les confíe para los propósitos de este contrato.

Así mismo, las partes reconocen que no tienen derecho a usar, y no usarán, la información confidencial que reciban, a menos que tal uso haga parte de sus obligaciones en este contrato.

Las partes aceptan que este compromiso de confidencialidad y no revelación de información permanecerá vigente incluso después de que su relación contractual termine. La parte que incumpla este compromiso indemnizará plenamente los perjuicios que cause a la otra.

No se entiende como información confidencial aquella que: **(i)** sea parte del dominio público sin que medie una acción u omisión de la otra parte; **(ii)** ha sido del conocimiento de la otra parte debido a medios legítimos distintos de la revelación por la otra parte; **(iii)** es legítimamente revelada a la otra parte por una tercera persona sin restricción en la revelación; o **(iv)** es independientemente desarrollada por la otra parte sin el uso de o sin hacer referencia a la Información Confidencial de la otra parte.

La revelación de información confidencial no será considerada como un incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad si dicha información es suministrada: **(a)** en obediencia a una norma legal o a orden judicial o de otra autoridad gubernamental; o **(b)** es realizada por una parte a su asesor legal o abogado, a sus subcontratistas o a otros profesionales obligados a mantener la confidencialidad de acuerdo con la ley, y únicamente hasta el alcance necesario para establecer derechos o hacer efectivas obligaciones derivadas de este contrato. En todo caso, la parte reveladora deberá informar a la otra parte de las circunstancias descritas en el literal **(a)** de la presente cláusula y hará un esfuerzo razonable para establecer que la información confidencial revelada sea usada únicamente para el propósito para el cual fue emitida y procurando limitar lo más posible el ámbito de su revelación.

**VIGÉSIMA NOVENA.- CUMPLIMIENTO DE POLÍTICA DE PRIVACIDAD:** Con la firma del presente contrato **LAS PARTES** se autorizan expresamente para que realice el tratamiento (cualquier operación o conjunto de operaciones sobre datos personales, tales como la recolección, almacenamiento, uso, circulación o supresión) de los datos personales, información comercial, financiera y de servicios, necesarios para la ejecución del mismo, suministrados por **LAS PARTES**, así como el de su representante legal, sus empleados, prestadores y/o demás personal involucrado en la relación comercial, la de sus actuales y potenciales clientes de ser necesario para la ejecución del contrato. Los datos personales de

**LAS PARTES** se utilizarán para todos los efectos de la presente relación contractual y su tratamiento se hará de conformidad con la Política de Privacidad de **LAS PARTES**. **EL ARRENDADOR** podrá consultar la Política de Protección de Datos Personales de **ALMAVIVA S.A.** en la página web de **ALMAVIVA S.A.**, y podrá ejercer sus derechos de actualizar, rectificar, suprimir y revocar la autorización a través del correo electrónico [habeasdataalmaviva@almaviva.com.co](mailto:habeasdataalmaviva@almaviva.com.co) y de comunicaciones escritas remitidas a la Calle 100 No. 7-33 Torre 1 Piso 17 Bogotá D.C.

El presente contrato se firma en la ciudad de \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en dos originales del mismo tenor y efecto.

<b>En representación de ALMAVIVA S.A.</b>	<b>En representación de EL ARRENDADOR</b>
Nombre: Identificación: Cargo:	Nombre: Identificación: Cargo: Representante Legal