

CONTESTACION DEMANDA BRADCO - EXP No. 2020-0444

Gabriel Medina <gmedina@medinamunoz.com>

Jue 25/02/2021 8:27 AM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** l.salcedo@thebeat.co <l.salcedo@thebeat.co>; jbelo@gestionlegalcolombia.com <jbelo@gestionlegalcolombia.com>; Juliana Lopez <juliana.lopez@korer.com.co>; aduarte@gestionlegalcolombia.com <aduarte@gestionlegalcolombia.com> 2 archivos adjuntos (705 KB)

CONSTESTACION DEMANDA BRADCO.pdf; DEMANDA DE RECONVENCION BRADCO.pdf;

Buenos Días, me permito enviar por esta vía (i) contestación de la demanda de Bradco y (ii) Demanda de reconvención de Bradco Vs Beat . Tal y como se indica en las piezas procesales antes anunciadas los anexos se podrán descargar del siguiente enlace:

<https://medinamunoz-my.sharepoint.com/:f:/p/gmedina/EkNXG24kfeBBqvuzNbMVpNMBO8kbNI4Ikiw319fh7gErsQ?e=HVbOT2>

Dando cumplimiento al Art 3º del Decreto 806 de 2020, se envía copia de estos escritos la contraparte y sus apoderados.

Saludos Cordiales,



Gabriel Medina S.
Socio/Partner
Cra. 11 A No. 96-51 Of. 314
PBX: (57) 721 3830
Móvil: 311 217 0558
Bogotá D.C – Colombia
www.medinamunoz.com

La información

transmitida a través de este correo electrónico es confidencial y está dirigida únicamente a su destinatario. Su reproducción, lectura o uso está prohibido para cualquier persona o entidad diferente. Si usted no es el destinatario de este correo por favor deséchelo e informe al correo administrativo@medinamunoz.com

The information herein contained is strictly confidential and to be disclosed to its addressee exclusively. Duplication, reading or use by anybody else is prohibited. If you are not its addressee, please discard it and inform to administrativo@medinamunoz.com

Señor
JUEZ DOCE (12) CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIADAD DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Referencia: PROCESO VERBAL
Demandante: BEAT RIDE APP COLOMBIA SAS
Demandado: BRADCO S.A.S
Expediente: 2020-0444
Asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA DE BRADCO S.A.S.

GABRIEL MEDINA S., mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, domiciliado en esta ciudad de Bogotá, actuando como apoderado judicial de **BRADCO S.A.S**, me permito contestar la demanda de la referencia y su subsanación, en los siguientes términos:

II. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

AL PRIMERO: Es cierto.

AL SEGUNDO: Es cierto. Aclarando que a la fecha el contrato de arriendo está vigente.

AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: Es cierto. Se aclara que a la fecha de esta contestación el demandante adeuda varios cánones de arrendamiento.

AL QUINTO: No es cierto. El demandante ha venido incumpliendo varias obligaciones pactadas en el contrato desde el inicio de su vigencia y hasta la fecha, tales como, no cumplir con la vigencia inicial pactada, no efectuar el mantenimiento preventivo del ascensor privado y de los aires acondicionados ubicados al interior del local; igualmente, no constituir la póliza de seguros de que trata la cláusula séptima del contrato; adicionalmente ha reportado mora en el pago del arriendo, servicios públicos y expensas ordinarias de administración; y como si lo anterior no fuera suficiente desertó del predio, el cual a la fecha se encuentra en franco abandono desde enero de 2020.

AL SEXTO: No me costa, no es un hecho de mi representado.

AL SEPTIMO: No me costa, no es un hecho de mi representado.

AL OCTAVO: No me consta no es un hecho de mi representada.

AL NOVENO: No me consta ese hecho, nos atenemos a la información suministrada por las autoridades sanitarias en Colombia autorizadas para el efecto.

AL DECIMO: No me consta ese hecho, nos atenemos a la información suministrada por las autoridades sanitarias mundiales autorizadas para el efecto.

AL DECIMO PRIMERO: No me consta ese hecho, nos atenemos a la información suministrada por las autoridades sanitarias en Colombia autorizadas para el efecto.

AL DECIMO SEGUNDO: Es cierto.

AL DECIMO TERCERO: Es cierto.

AL DECIMO CUARTO: Es cierto.

AL DECIMO QUINTO: Es cierto.

AL DECIMO SEXTO: Es cierto, sin embargo, se resalta que la actividad desarrollada por el demandante estaba y estuvo siempre dentro de las excepciones fijadas por el Gobierno Nacional.

AL DECIMO SEPTIMO: No me costa, no es un hecho de mi representado.

AL DECIMO OCTAVO: Es cierto, sin embargo, se resalta que la actividad desarrollada por el demandante estaba y estuvo siempre dentro de las excepciones fijadas por el Gobierno Nacional o local según sea.

AL DECIMO NOVENO: Es cierto, sin embargo, se resalta que la actividad desarrollada por el demandante estaba y estuvo siempre dentro de las excepciones fijadas por el Gobierno Nacional o local según sea.

AL VIGESIMO: Es cierto, sin embargo, se resalta que la actividad desarrollada por el demandante estaba y estuvo siempre dentro de las excepciones fijadas por el Gobierno Nacional o local según sea.

AL VIGESIMO PRIMERO: Es cierto, sin embargo, se resalta que la actividad desarrollada por el demandante estaba y estuvo siempre dentro de las excepciones fijadas por el Gobierno Nacional o local según sea.

AL VIGESIMO SEGUNDO: No me consta no es un hecho de mi mandante, nos atenemos las cifras oficiales emitidas por dicha entidad.

AL VIGESIMO TERCERO: No me consta no es un hecho de mi mandante, nos atenemos las cifras oficiales emitidas por dicha entidad.

AL VIGESIMO CUARTO: No me consta no es un hecho de mi mandante, nos atenemos las cifras oficiales emitidas por el Gobierno Nacional.

AL VIGESIMO QUINTO: No me consta no es un hecho de mi representada.

AL VIGESIMO SEXTO: No me consta no es un hecho de mi representada, sin embargo se enfatiza que BRADCO ofreció y aplicó descuentos en el canon de arrendamiento a todos y cada uno de sus arrendatarios de inmuebles, incluido al demandante.

AL VIGESIMO SEPTIMO: No me consta no es un hecho de mi representada, sin embargo se enfatiza que BRADCO ofreció y aplicó descuentos en el canon de arrendamiento a todos y cada uno de sus arrendatarios de inmuebles, incluido al demandante.

AL VIGESIMO OCTAVO: No me consta no es un hecho de mi representada.

AL VIGESIMO NOVENO: No me consta no es un hecho de mi representada.

AL TRIGESIMO: No es un hecho jurídico que deba ser contestado, sino la simple opinión del demandante. No obstante se aclara que antes de la pandemia ya el demandante había incumplido el contrato de arriendo, es más, había solicitado su terminación anticipada desde el día 08 de Octubre de 2019.

AL TRIGESIMO PRIMERO: No me consta no es un hecho de mi representada.

AL TRIGESIMO SEGUNDO: No me consta no es un hecho de mi representada.

AL TRIGESIMO TERCERO: Es cierto.

AL TRIGESIMO CUARTO: No me consta no es un hecho de mi representada. No obstante llama la atención que hoy día el demandante sigue operando desde otra oficina o sede según se puede

evidenciar al contrastar las cámaras de comercio de la demandada de los años 2019, 2020 y 2021.

AL TRIGESIMO QUINTO: No es un hecho jurídico que deba ser contestado. De otro lado, a la fecha hay más de cinco (5) farmacéuticas que ya tiene la vacuna en venta y suministro a la población de diferentes países, incluido Colombia.

AL TRIGESIMO SEXTO: No me consta no es un hecho de mi representado, nos atenemos al tenor literal de la regulación expedida por el Gobierno Nacional.

AL TRIGESIMO SEPTIMO: No me consta no es un hecho de mi representado, nos atenemos al tenor literal de la regulación expedida por el Gobierno Nacional.

AL TRIGESIMO OCTAVO: No me consta no es un hecho de mi representado, nos atenemos al tenor literal de la regulación expedida por el Gobierno Nacional o local, según sea.

AL TRIGESIMO NOVENO: No me consta no es un hecho de mi representado, nos atenemos al tenor literal de la regulación expedida por el Gobierno Nacional o local, según sea.

AL CUADRAGESIMO: No me consta no es un hecho de mi representado, nos atenemos al tenor literal de la regulación expedida por el Gobierno Nacional o local, según sea.

AL CUADRAGESIMO PRIMERO: No me consta no es un hecho de mi representado, nos atenemos al tenor literal de la regulación expedida por el Gobierno Nacional o local, según sea.

AL CUADRAGESIMO SEGUNDO: No me consta no es un hecho de mi representado, nos atenemos al tenor literal de la regulación expedida por el Gobierno Nacional o local, según sea.

AL CUADRAGESIMO TERCERO: Es cierto, sin embargo se aclara que el demandante busca a como dé lugar, la terminación del contrato de arrendamiento sin el pago de lo adeudado a la fecha y sin el reconocimiento y pago de las penalidades pactadas por su reiterado incumplimiento.

AL CUADRAGESIMO CUARTO: No me consta que se haya hecho gravosa la situación económica del demandante, lo cierto es que este viene incumpliendo los acuerdos pactos desde el inicio de la ejecución del contrato.

III. A LAS PRETENSIONES:

Señor Juez, me opongo a la totalidad de las pretensiones de la demanda por improcedentes, toda vez que no se configuran los requisitos de existencia de la acción de revisión de que trata el art. 868

del C.Co, como quiera que el demandante incumplió el contrato de arriendo desde sus inicios.

IV. DEL JURAMENTO ESTIMATORIO:

Como quiera que la demandante no plantea ningún pedimento de los que trata el Art 206 del CGP por lo cual no presentó juramento estimatorio, esta parte procesal le es imposible objetar una estimación que no fue incorporada con la demanda.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Sin perjuicio de la posibilidad que tiene el señor Juez de declarar oficiosamente las excepciones cuyos hechos constitutivos se encuentran probados en el proceso, me permito formular las siguientes excepciones de mérito:

1. EL DEMANDANTE INCUMPLIO EL CONTRATO DE ARRIENDO ANTES DE LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA.

El contrato de arredramiento estableció una serie de obligaciones a cargo del arrendatario que fueron desatendidas desde el inicio de la relación comercial, nos referimos expresamente a las siguientes:

- a. Conforme lo expresa la **Cláusula Segunda- ENTREGA-** el local comercial fue arrendado con un ascensor privado junto con varios aires acondicionados, a los cuales se les debía prestar un estricto programa de mantenimiento preventivo y correctivo; tal y como el arrendador lo venía ejecutando antes de la entrega del inmueble al arrendatario. Entonces, era una obligación contractual del demandante realizar dichos mantenimientos, los cuales nunca efectuó. Esta obligación es sumamente importante, ya que como bien es sabido en la industria de los ascensores y por imposición regulatoria conforme la norma técnica NTC5926-1 se debe tramitar anualmente la revisión de estos equipos los cuales deben estar en óptimas condiciones de funcionamiento, no solo por el valor económico que representan sino además por el servicio que prestan, a fin de evitar accidentes a sus usuarios. A la fecha, no es posible determinar en qué condiciones mecánicas y de funcionamiento se encuentran los equipos, advirtiendo desde ya que la falta de operación y uso, por lo general, tienden a generar daños a los mismos.

- b. La Cláusula Tercera definió el tiempo de duración inicial del arrendamiento, el cual se pactó en tres (3) años, iniciando el día 06 de septiembre de 2018 y finalizando 05 de septiembre de 2021. A su turno, el numeral 4¹ de la Cláusula Decima Quinta tipificó como causal de terminación del contrato, el incumplimiento en la duración de este.

Ahora bien, el día 08 del mes de Octubre de 2019 el demandante solicitó por escrito a BRADCO SAS analizar la posibilidad de dar por terminado el contrato de arriendo de manera anticipada, tal y como ya se lo había solicitado verbalmente en otras conversaciones de fechas anteriores. Ante la negativa de mi mandante, BEAT procedió a notificar la terminación anticipada del contrato mediante comunicación de fecha 01 de Noviembre de 2019, época para la cual, no existía la pandemia por Covid en Colombia. En dicha comunicación el demandante aspiraba a restituir el inmueble el día 01 de Febrero de 2020, fecha esta para la cual, tampoco se había declarado el estado de emergencia económica, social y ecológica en Colombia por efectos de la pandemia; terminación anticipada que si bien está permitida contractualmente, para que se materialice no solo basta el preaviso sino que además es necesario el pago de las penalidades y multas pactadas contractualmente, tal y como se le informó al demandante en respuesta de fecha 07 de noviembre de 2019.

- c. A su turno el literal d) de la Cláusula Séptima y el numeral 5) del punto 15.1 de la Cláusula Decima Cuarta impone al ARRENDATARIO, hoy demandante, constituir una póliza de seguros que amparen los contenidos, el mobiliario y equipos, lo cual tampoco fue atendido por este. Dicha póliza blindo al arrendador de eventuales reclamaciones del arrendatario por pérdida de sus equipos ya sea por hurto o por daños causados por terceros, entre otros.
- d. Por último, desde el día 24 de enero de 2020 no se tiene noticia del arrendatario quien para entonces solicitó por correo electrónico permiso para retirar algún mobiliario del local, lo cual fue autorizado por mi mandante de buena fe pensando que ellos continuarían utilizando el inmueble, tal y como lo habían expresado en sus comunicaciones verbales y por correo electrónico que se adjuntan; pero lastimosamente a partir de esa fecha el inmueble fue abandonado a su suerte, materializándose así la infracción a la Cláusula Vigésima Primera del contrato de arriendo objeto de este trámite.

4. El incumplimiento de EL ARRENDATARIO del término inicial del contrato o de su renovación o prórroga.

Ya incurso el contrato en la vigencia de la pandemia (16 de marzo de 2020) pues el arrendatario presentó moras en el pago de los cánones, así como en las cuotas de administración y servicios públicos, los cuales están suspendidos a la fecha por parte de las empresas de servicios públicos, sin posibilidad de ser reconectados. Lo anterior, no es comprensible en la medida en que el contrato sigue vigente y en plena ejecución.

Como se puede evidenciar, el arrendatario no cumplió a cabalidad los pactos del contrato como lo expresó en el hecho quinto de su demanda, sino que por el contrario, se muestra que desde el día 08 de octubre de 2019, sino antes, ha tratado de desmontarse de un contrato legalmente celebrado buscando a toda costa su terminación sin pagar las multas y penalidades pactadas para salir invicto de la relación comercial.

Llama poderosamente la atención que por los meses de noviembre de 2019 a enero de 2020 el demandante cambió su domicilio comercial a una nueva sede, lo cual evidencia una relación comercial con el propietario de las oficinas ubicadas en Calle 122 No. 15 A 34 Local 3 de esta ciudad, pareciera entonces que el demandante para esas fechas ya tenía dos arrendamientos en curso que no podía mantener con su flujo de caja, el de mi mandante y el de esta nueva sede.

Validados todos estos incumplimientos, aunado a su deseo de terminar el contrato, según lo expresado, pues no es viable pedir la revisión del contrato si el deudor-arrendatario ha incurrido en incumplimientos previos a su solicitud de revisión, de suerte que para el presente caso no se satisfacen los presupuestos de existencia de la acción deprecada por el demandante.

2. EL JUEZ ES EL UNICO LLAMADO A ESTABLECER EL REAJUSTE AL CONTRATO O DECLARAR SU TERMINACION, NO AL DEMANDANTE.

No compartimos la Pretensión Cuarta Subsidiaria de la demanda en la cual se plantea el siguiente pedimento:

“CUARTA: *REGULAR las obligaciones contempladas por las partes, otorgando un periodo de gracia de SEIS meses en donde no se cause CÁNON de arrendamiento para mi poderdante y una vez terminado este periodo, se cobre un CANON de arrendamiento con una reducción del ochenta por ciento (80%) de su valor”.*

Lo anterior, dado que es el juez el único quien bajo su análisis de equidad formula la ecuación económica que restablecerá el equilibrio del contrato, y no el deudor quien la sugiere, esto demuestra al rompe, el afán del demandante por retirarse del contrato, quien desordenadamente pide en primer término se declare la finalización del contrato de arriendo; todo lo contrario a lo que predica el Art 868 del C.Co, según el cual lo primero que el juez de la causa debe establecer es si en efecto existen o no los presupuestos de la acción de revisión, para luego abordar la causa del desequilibrio económico y posteriormente, bajo los criterios de la equidad proceda a formular las modificaciones que sufrirá el negocio jurídico; si lo anterior fracasa, el juez procederá a declarar terminado el mismo. Pero aquí paradójicamente se pide primero la terminación sin pagos de penalidades y multas; y luego, subsidiariamente es el demandante quien dice lo que a él económicamente le funcionaría para poder continuar la relación contractual, sugerencia que no tiene sustento fáctico claro y que además raya con el concepto de “*precio irrisorio*” aplicable enteramente a este contrato.

3. LOS DECRETOS 579 Y 797 DE 2020 NO OTORGARON LICENCIA AL ARRENDATARIO PARA NO PAGAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO.

Lo primero que hay que mencionar es que una de las actividades principales de BRADCO conforme su objeto social, es la de desarrollar proyectos de construcción (familiar, industrial o comercial) así como el arrendamiento de inmuebles de su propiedad o de terceros, entre otros. Dentro de su portafolio de inmuebles existen arrendatarios de diferentes rubros de la economía (grandes superficies, oficinas, locales comerciales y vivienda). Lo anterior para indicar que los arrendamientos constituyen un ingreso económico importante para las finanzas de la compañía.

En segundo lugar, y en relación con la pandemia generada por el Covid19 que es el argumento fáctico utilizado por el demandante para pedir la revisión del contrato, pues es necesario realizar la siguiente cronología y acompañarla con lo sucedido en el ámbito de los arrendamientos a partir de la expedición de regulación de emergencia por parte del Gobierno, lo que conllevó a que de manera generalizada en el país los contratantes (arrendador y arrendatarios) tuvieran que generar periodos de gracia para el pago de cánones, renegociar los mismos o terminar esos negocios jurídicos.

Pues bien, la Organización Mundial de la Salud -OMS el día **11 de marzo de 2020**, declaró a nivel mundial el estado de pandemia por Covid19, a lo cual el gobierno colombiano reacciona rápidamente y respecto de arrendamientos expide las siguientes normas:

- Decreto 453 del **18 de marzo de 2020** mediante el cual se expide una medida sanitaria ordenando el cierre de ciertos establecimientos comerciales dedicados al esparcimiento social y diversión.

- Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 mediante el cual se imparten instrucciones para el cumplimiento del Aislamiento Preventivo Obligatorio de 19 días en todo el territorio colombiano, rigiendo a partir de las cero horas del miércoles 25 de marzo de 2020 y hasta las cero horas del día 13 de abril del mismo año; creando un grupo de excepciones a la circulación.
- Decreto 531 del 08 de abril de 2020 mediante el cual se ampliaba las medidas de aislamiento conservando las excepciones a la movilidad.
- Decreto 593 del 24 de abril de 2020 mediante el cual se ampliaba nuevamente las medidas de aislamiento conservando las excepciones a la movilidad hasta el **31 de agosto de 2020**.
- **Sentencia de fecha 17 de septiembre de 2020 de la Corte Constitucional que declara inconstitucional el Decreto 797/2020.-**

En ese lapso de tiempo, es decir, del 18 de marzo hasta el 31 de agosto de 2020, el Gobierno tuvo la necesidad de regular el contrato de arrendamiento, lo anterior sin perjuicio de la regulación que en diferentes municipios del país adoptaron en el marco de su competencia.

Así las cosas, se expidieron los **Decretos 579 del 15 de abril de 2020** el cual fue adicionado por el **Decreto 797 del 4 de julio de 2020**, este último que a la postre fue declarado inconstitucional por la Corte Constitucional, pero que mientras estuvo vigente mantuvo fuerza vinculante, y por ello, todas las terminaciones de contratos de arrendamiento que se dieron bajo su vigencia son o fueron válidas.

Si se lee con atención ninguno de los dos Decretos expedidos, ni ninguna otra norma, autorizan al arrendatario a no pagar el canon de arriendo, por el contrario, le dio al arrendatario una serie de opciones y prerrogativas, tales como (i) Suspensión del contrato de arriendo durante la emergencia (ii) renegociación del canon de arriendo (iii) determinación de nuevas fechas de pago sin multas (iv) restitución del inmueble sin cláusula penal y (v) derecho a no ser desalojado; con todo y ello, en el marco de esos decretos legislativos se acordó con el demandante la disminución de los cánones para los meses de abril a julio; sin embargo hay que tener presente que todos esos beneficios del Decreto 579 tenían un límite temporal que iba desde del **15 de abril al 30 de junio de 2020 aunado al requisito de aplicabilidad a los arrendatarios de que trataba el Art 6-1**.

Todo lo anterior para advertir que la pandemia no es suficiente excusa para no cumplir las obligaciones económicas del contrato, máxime cuando la actividad económica del demandante siempre estuvo autorizada, según los decretos atrás relacionados. Contrario a lo expresado en los hechos de la demanda, de los mensajes por correo electrónico y otras comunicaciones cruzadas se advierte que desde finales de 2019 se presentaba en BEAT una precaria situación (ver comunicaciones de 24 y 31 de enero de 2020).

Reiteramos que el arrendatario no puede evadir olímpicamente el pago de los cánones de arriendo,

servicios públicos y cuotas de administración para buscar desmontarse de este negocio jurídico sin pago de penalidades y usando como excusa la pandemia, máxime cuando siempre ha verificado incumplimientos en la relación contractual desde sus inicios.

VI. PRUEBAS:

1. **Interrogatorio de Parte.** Sírvase citar al representante legal de la sociedad demandante a rendir interrogatorio que previamente formularé, ya sea oralmente o mediante sobre cerrado.

2. **Documentales:**

2.1. **Las que se aportan con esta demanda:** Sírvase tener como pruebas las documentales que se relacionan a continuación y que podrán descargar del siguiente enlace:

<https://medinamunoz-my.sharepoint.com/:f/p/gmedina/EkNXG24kfeBBqvuzNbMVpNMBO8kbNI4Ikiw319fh7gErsQ?e=HVbOT2>

- a. Contrato de arriendo legible
- b. Acta de entrega local e inventario
- c. Acta entrega ascensor
- d. Fotos del local
- e. Planos Local
- f. Mantenimientos ascensor
- g. Comunicación del 08 de octubre de 2019
- h. Carta de terminación anticipada del 01 de noviembre de 2019.
- i. Comunicación de Bradco del 07 de noviembre de 2019
- j. Certificación del revisor fiscal de Bradco a 1 de diciembre de 2020 sobre pagos efectuados por el demandante Correo electrónico del 24 de enero de 2020
- k. Propuesta de terminación contrato de fecha 24 de enero de 2020
- l. Comunicación cruzadas enero de 2020
- m. Comunicación Noviembre 5 de 2020.
- n. Estado de cuenta de administración
- o. Recibo de energía eléctrica ENEL CODENSA
- p. Escritura 2372 del 20 de diciembre de 2016
- q. Folio de matrícula del local 50C-1793222
- r. Cámara de Comercio BRADCO

3. **Exhibición de documentos:** Sírvase señor Juez ordenar al demandante la exhibición de los siguientes documentos que reposan en su poder:
- Todos los contrato de arrendamiento o cualquier otro contrato que hayan estado o estén vigentes y en el cual funcionen puntos de atención al público, domicilio social y/o oficinas administrativas en **Bogotá** desde octubre de 2019 y a la fecha, y en especial el contrato cuyo objeto es el predio ubicado en la Calle 122 No. 15 A 34 Local 3 de esta ciudad .
 - Facturas de venta o documento equivalentes emitidas por el propietario o arrendador de los puntos de atención al público, domicilio social y/o oficinas administrativas de la demandante en **Bogotá**, desde octubre de 2019 y a la fecha, y en especial las facturas de venta tenga por objeto es el predio ubicado en la Calle 122 No. 15 A 34 Local 3 de esta ciudad.

Con los anteriores documentos se pretende demostrar la relación comercial que ya existía entre el demandante y el propietario o arrendador de otras sedes, por lo menos desde octubre de 2019, conforme lo cual le era **imperativo y necesario terminar la relación comercial con mi mandante a como diera lugar.**

4. **Testigos:** Sírvase señor Juez citar y hacer comparecer a la siguiente persona para que bajo la gravedad del juramento rinda testimonio:
- DIANA EDITH BELTRAN AVILA** con C.C. 1.030.523.541: en su calidad de Revisora Fiscal Principal de la sociedad demandante a quien podrá citar en la Calle 102 A No. 47 A-09, Teléfono: 57 (1) 705 9000 o al email: info@co.gt.com, para que rinda declaración sobre (i) situación económica de la empresa al cierre fiscal de 2019 (ii) los egresos y pagos efectuados por concepto de arrendamientos o uso de inmuebles de la empresa ubicados en la ciudad de **Bogotá**.

(*)Cumpliendo lo establecido por el Decreto 806 de 2020, bajo la gravedad del juramento informo que el correo electrónico ha sido obtenido por el demandante quien solicito el testimonio de esta declarante.

VIII. NOTIFICACIONES y CANALES ELECTRONICOS.-

En los términos del Art 8º- del Decreto 806 de 2020, todas las notificaciones y memoriales se canalizarían a través de los siguientes canales digitales:

8.1. BRADCO SAS recibirá notificaciones en la CARRERA 7 N° 155 C - 30 PISO 45 de la ciudad de Bogotá y en el Correo electrónico: juliana.lopez@kerner.com.co

8.2.- El suscrito abogado **GABRIEL MEDINA S.** en el correo electrónico: gmedina@medinamunoz.com; , el cual está registrado en el RNA o al celular 311-2170558.

Atentamente,



GABRIEL MEDINA SIERVO

C.C. 80'421.371 de Bogotá.

T.P. 92.920 Consejo Superior de la Judicatura.

Canal Digital: gmedina@medinamunoz.com

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22
EDIFICIO TORRE AMADEUS**

ARRENDADOR: BRADCO S.A.S. Nit 900.109.444-1
Representada Legalmente por
RAFAEL RINCÓN MORALES
C.C 19.085.266

ARRENDATARIO: BEAT RIDE APP COLOMBIA LTDA Nit: 901.183.305-4
Representada Legalmente por la apoderada
Elli Nirounmant Rachimi
P.P AM1937187

Los suscritos identificados anteriormente, manifiestan que han celebrado el presente contrato de arrendamiento el cual se registrará por las cláusulas que se consignan a continuación y, en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza.

PRIMERA. OBJETO: El ARRENDADOR se obliga para con el ARRENDATARIO a conceder el goce y uso de los inmuebles que se determinan a continuación y a su vez el ARRENDATARIO se obliga con aquel a pagar por este goce y uso un precio o canon mensual. **DETERMINACIÓN DE LOS INMUEBLES:** Los inmuebles objeto de este contrato de arrendamiento, hacen parte del Edificio Torre Amadeus localizado en Carrera 11 No. 84-09 de la ciudad de Bogotá D.C. y tiene un área arquitectónica total aproximada de 162.58 M2 (incluye mezanines), son **EL LOCAL No. 22**, cuya descripción cabida y linderos se encuentran detallados en el plano que se adjunta y constituye el Anexo No. 1 del presente contrato, **LOCALIZACIÓN:** Está localizado el Edificio Torre Amadeus. **AREA TOTAL APROXIMADA:** (incluye áreas privadas con muros, ductos, fachada y columnas): 419 M2, con derecho a uso sobre la terraza ubicada en el primer piso la cual tiene un área construida aproximada de 49,31 M2. El arrendamiento incluye 8 cupos de estacionamiento en los sótanos del Edificio. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1793222 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro y la cédula catastral 0083101231001010224. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención que se hace del área y los linderos, el Local 22 y sus 8 cupos de estacionamiento, se arriendan como cuerpo cierto. En atención con el conocimiento físico que EL ARRENDATARIO tiene de los inmuebles, declara su satisfacción al respecto aceptando en todo caso la localización, linderos, áreas, características y dimensiones definitivas las cuales corresponden al plano adjunto. **EL ARRENDATARIO** conoce y acepta que el Inmueble objeto del presente Contrato será beneficiario y a su vez soportará las servidumbres necesarias para todas las instalaciones de servicios públicos que se requieran para el funcionamiento de los locales comerciales, oficinas y del mismo Edificio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** el Local 22 se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante las escrituras públicas No. tres mil setecientos tres (3703) del treinta (30) de septiembre de dos mil diez (2010); otorgada en la Notaría Setenta y tres (73) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y las modificaciones que existieren, las cuales se entiende incorporadas al presente contrato y por ende el Arrendatario se obliga a cumplirlo como también a acatar las directrices de sus órganos de Administración, en especial el deber de contribuir al pago oportuno de las expensas comunes ordinarias, de acuerdo con el porcentaje de participación que aquel determine como también de las expensas que se deriven por el uso de bienes comunes a favor del Arrendatario. Por lo anterior, este Contrato comprende los derechos y obligaciones que tiene **EL ARRENDATARIO**, sobre el acceso a los bienes y zonas comunes de la Torre Amadeus, en las proporciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El uso de los bienes comunes del Edificio tales como los Salones de reuniones y/o auditorios, entre otros, tendrá costo, el cual será informado por la Administración del Edificio.

SEGUNDA. ENTREGA: EL ARRENDATARIO manifiesta que recibirá a entera satisfacción la tenencia del Local arrendado en las condiciones descritas según consta en el Acta que se incorpora al presente contrato, en la cual constará como mínimo las siguientes: muros y techos con pintura color blanco, techos en Drywall o reticulado en fibra mineral según disponibilidad, pisos en porcelanato color gris o negro según disponibilidad del material, adecuación de baño en primer y cuarto piso en iguales condiciones a los existentes en pisos dos y tres, carga eléctrica de 34 KVA, el inmueble cuenta con ascensor interno y equipos de aire acondicionado los cuales se entregarán al día en mantenimientos y



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22 EDIFICIO TORRE AMADEUS

certificación de trasiego, por lo que a partir de la fecha de recibo del inmueble, EL ARRENDATARIO tiene a su cargo los mantenimientos preventivos sobre dichos equipos. El inmueble hace parte de la red contra incendio con el que cuenta el Edificio por lo que dicha infraestructura no deberá ser modificada ni alterada por el ARRENDATARIO. Con ocasión de la entrega, **EL ARRENDATARIO** se compromete a:

a) No modificar, sin previa autorización, el Inmueble objeto de este Contrato y a consultar a **LA ARRENDADORA** sobre cualquier reforma o construcción que vaya a realizar en el mismo y que tenga alguna implicación de orden estructural. B) Cualquier hecho que afecte la posesión del Inmueble deberá ser notificado por **EL ARRENDATARIO** de inmediato a **LA ARRENDADORA** a la dirección de notificación que aparece indicada en el presente Contrato. c) Con excepción de las mejoras necesarias que realice **EL ARRENDATARIO** cuando haya urgencia de realizarlas para el normal funcionamiento de su negocio, éste no tendrá derecho a reclamar el pago por mejoras que de cualquier naturaleza haga en el Inmueble materia del presente Contrato sin contar para ello con la autorización previa y escrita de **LA ARRENDADORA**, mejoras que quedarán de propiedad de **LA ARRENDADORA** en el evento que **EL ARRENDATARIO** incumpla cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato. d) A partir de la fecha de entrega **EL ARRENDATARIO** es el único responsable de todo lo que suceda dentro del Inmueble objeto de este Contrato por hechos de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes. De este modo **LA ARRENDADORA** a partir del día de entrega queda exonerada de toda responsabilidad de robos o daños causados a **EL ARRENDATARIO** o a terceros, a los bienes comunes y/o otras unidades de dominio privado del Edificio. Son también de responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** los perjuicios o daños que pueda sufrir **LA ARRENDADORA** en caso de que se persiga el inmueble en procesos que se adelanten contra **EL ARRENDATARIO**. E) **EL ARRENDATARIO** expresamente declara que es el único responsable por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción y adecuación que celebre para adecuar el Inmueble, los contratos de trabajo o cualesquiera otros que **EL ARRENDATARIO** celebre, y por lo mismo se obliga a garantizar a **LA ARRENDADORA** que estarán exentas de cualquier molestia u obligación derivada de los mismos.

TERCERA. DURACIÓN Y RENOVACIONES: TERMINO DE DURACIÓN INICIAL: TRES (3) AÑOS. FECHA INICIO: 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018. FECHA TERMINACIÓN: 5 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRÓRROGA: Vencido el término inicial, y en caso de que ninguna de las partes haya dado aviso a la otra de su intención de dar por terminado el contrato con la anticipación prevista en la cláusula décima quinta y siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** haya cumplido con las obligaciones a su cargo, este se renovará automáticamente por periodos de un año que serán contados a partir del 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021, con incremento del canon en el porcentaje establecido en la cláusula quinta de este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Durante la renovación subsistirán todas las garantías y estipulaciones aquí pactadas hasta la fecha de terminación del contrato, salvo lo referente al incremento del canon el cual atenderá lo establecido en la cláusula quinta del presente escrito. No obstante y en caso de ser necesario, **EL ARRENDADOR** podrá convocar dentro del último mes de cada doce meses de vigencia inicial o renovación en caso de que esta opere, a una reunión al **ARRENDATARIO** con el propósito de acordar nuevos aspectos respecto de la relación contractual.

CUARTA. CANON MENSUAL: El canon mensual de arrendamiento acordado por las partes para el período del 6 de septiembre de 2018 hasta el 5 de septiembre de 2019 es **\$35.000.000 más IVA.**

PARÁGRAFO PRIMERO. La modificación del canon mensual de arrendamiento durante las prórrogas o renovaciones, así como la aceptación del pago fuera del término establecido, no se tendrá en ningún caso como novación del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** las partes convienen un período de gracia durante el cual se ejecutarán las obras de adecuación a obra blanca para ser entregado al **ARRENDATARIO**, plazo durante el cual no se causará el canon de arrendamiento y finalizará el día en que se suscriba el acta de entrega material del inmueble arrendado. Vencido este período, constará en el acta de entrega la fecha a partir de la cual **EL ARRENDATARIO** queda en obligación de iniciar el pago del canon mensual en las condiciones aquí establecidas.

QUINTA. INCREMENTO DEL CANON O PRECIO MENSUAL: Por regla general, cada doce (12) mensualidades, de manera automática y sin requerimiento alguno, el canon de arrendamiento mensual será incrementado como mínimo en el ciento por ciento (100%) del Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) informado o reportado por el DANE a 31 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior al año en que se aplica el incremento más el 2%. El primer incremento se aplicará a partir del día 5 de septiembre de 2019 y en lo sucesivo cada 12 mensualidades. **PARÁGRAFO:** contra la firma

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22 EDIFICIO TORRE AMADEUS

del presente contrato, EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el equivalente a un mes de canon de arrendamiento, valor que será recibido a título de anticipo y será aplicado al período correspondiente a los primeros 30 días contados una vez se realice la entrega material al ARRENDATARIO.

SEXTA. OPORTUNIDAD Y LUGAR DEL PAGO: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon de arrendamiento en forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada período mensual, durante todo el término de vigencia de este contrato y durante cualquiera de sus renovaciones, mediante transferencia electrónica a la Cuenta Corriente del Banco de BBVA No. Cuenta Corriente # 897-010864 cuyo titular es el Arrendador.

SÉPTIMA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: La destinación del inmueble objeto del presente contrato será para oficinas administrativas y servicio al cliente de la sociedad arrendadora que operarán bajo la marca BEAT. Como consecuencia de lo anterior EL ARRENDATARIO se compromete a adelantar por su cuenta y cargo todos los trámites ante las entidades y autoridades correspondientes para entrar a operar su actividad comercial en el inmueble y en especial a: a) Mantener el inmueble aseado y a observar las normas establecidas por las autoridades de sanidad, b) No guardar ni permitir que en el inmueble se guarden sustancias explosivas o perjudiciales para su seguridad, conservación o higiene, c) Efectuar por su cuenta las reparaciones locativas a que haya lugar de conformidad con la ley, d) Mantener, durante la vigencia de este Contrato, completamente asegurados los contenidos, el mobiliario y todos los equipos instalados y utilizados en el inmueble para el desarrollo de sus actividades. Copia de la póliza deberá ser entregada por EL ARRENDATARIO dentro del mes siguiente a la suscripción del presente contrato. e) Restituir el inmueble a la terminación del Contrato en la forma aquí estipulada.

OCTAVA. RESTRICCIÓN A LA CESIÓN DEL CONTRATO, CAMBIO DE DESTINACIÓN Y SUBARRIENDO DE LOS INMUEBLES: EL ARRENDADOR celebra el presente contrato con especial atención a la persona del ARRENDATARIO y por consiguiente las partes acuerdan que el ARRENDATARIO no podrá: ceder el contrato, cambiar la destinación o subarrendar total o parcialmente los inmuebles objeto de este contrato, sin que medie la aceptación previa expresa y escrita del ARRENDADOR. En todo caso el ARRENDATARIO será solidariamente responsable. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, se considera lesivo para los derechos de EL ARRENDADOR.

NOVENA. CESIÓN DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente contrato, inclusive en el caso de venta de los inmuebles arrendados. Dicha cesión producirá efectos respecto de EL ARRENDATARIO a partir de la fecha de la comunicación escrita en la que se le informe la cesión. EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le notifique por escrito. Por su parte EL ARRENDATARIO se obliga a obtener la autorización previa y escrita del ARRENDADOR para ceder su posición contractual.

DECIMA. 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 a cualquier título 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 ha obligado expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia, de conformidad con la cláusula precedente. Para los efectos legales a que haya lugar, 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 transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

DECIMA PRIMERA. SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN: Desde la fecha de entrega del inmueble son de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO los servicios públicos de acueducto, alcantarillado (en los locales que así lo requieran), energía eléctrica, así como las cuotas de administración. Para los pagos respectivos se tendrán en cuenta además de la fecha de entrega, los cortes que llevan a cabo las empresas que prestan los servicios públicos. EL ARRENDATARIO declara conocer que el Edificio en el que se ubica el Inmueble cuenta con un sistema de contadores generales para el suministro de acueducto y alcantarillado, los que se prorratarán y/o facturarán dentro del pago mensual de la cuota de administración, respecto del servicio público de energía eléctrica cada uno del



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22 EDIFICIO TORRE AMADEUS

Inmueble cuenta con una unidad de medida independiente. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO** tendrá la obligación de respetar los reglamentos de las empresas públicas o privadas que suministren esos servicios públicos; también tendrá la obligación de conservar y pagar mensualmente tales servicios públicos, presentando trimestralmente los recibos que prueben su pago a **LA ARRENDADORA**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Son de cargo de **EL ARRENDATARIO** las sanciones que puedan hacer efectivas las empresas prestadoras de servicios públicos, en cualquier tiempo, por las infracciones cometidas a su reglamento, ocurridas por culpa de **EL ARRENDATARIO**, lo mismo que el costo de las reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren. **LA ARRENDADORA** no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios a que tiene derecho el inmueble y que son atendidas por las empresas públicas correspondientes, ni por el pago por los excesos en la liquidación de los mismos. En caso de que **EL ARRENDATARIO** no pague los servicios públicos en relación con el inmueble objeto de este contrato, **LA ARRENDADORA** entrará en contacto con **EL ARRENDATARIO** mediante comunicación en la cual le manifestará lo correspondiente a efectos de que **EL ARRENDATARIO** cumpla con dichas obligaciones. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los requerimientos judiciales y se declara deudor de las sumas que **LA ARRENDADORA** pague por este concepto según se encuentren debidamente acreditadas en las cuentas de cobro o facturas de las empresas públicas respectivas. Igualmente son de cargo de **EL ARRENDATARIO** todos los servicios públicos que se suministren a partir de la entrega del inmueble, así como las cuotas de administración. Para los pagos respectivos se tendrán en cuenta además de la fecha de entrega, los cortes que llevan a cabo las empresas que prestan los servicios públicos. Desde la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato son de cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO** los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y los demás servicios que le corresponden al inmueble. **PARÁGRAFO TERCERO: EL ARRENDATARIO** no podrá solicitar servicios telefónicos a nombre de **LA ARRENDADORA**, ni suscripciones de televisión por cable y similares, ni avisos en directorios o periódicos, ni créditos y en general servicios con cargo a **LA ARRENDADORA**, sin la previa, expresa y escrita autorización de ésta. En caso de que **LA ARRENDADORA** tengan conocimiento de que **EL ARRENDATARIO** ha incumplido la obligación de que trata esta cláusula, enviará una comunicación para que subsane el incumplimiento dentro de los diez (10) días siguientes; si no se subsana, se entenderá incumplido el presente contrato de arrendamiento, pudiendo **LA ARRENDADORA** adelantar las acciones legales pertinentes. De manera expresa se establece desde ahora que no existirá solidaridad alguna por dichos conceptos, toda vez que es claro que dichos servicios serán tomados, solicitados e instalados por cuenta y cargo de **EL ARRENDATARIO**; y para la fecha de devolución del inmueble como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento por cualquier causa, deberá entregar los paz y salvos correspondientes, así como el traslado efectivamente realizado de las líneas y servicios de su propiedad, dejando el Inmueble libre de cualquier cargo por dicho concepto. **LA ARRENDADORA** se deberá pronunciar sobre las solicitudes de **EL ARRENDATARIO** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la notificación escrita de **EL ARRENDATARIO**; de no hacerlo en este plazo, se entenderá que **LA ARRENDADORA** han dado la correspondiente autorización. **PARÁGRAFO CUARTO: EL ARRENDATARIO** se compromete a presentar trimestralmente, los recibos que acrediten el pago de los servicios públicos correspondientes.

DECIMA SEGUNDA. REPARACIONES LOCATIVAS Y MEJORAS: El **ARRENDATARIO** se obliga a efectuar bajo su responsabilidad y a su costo las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes. El **ARRENDATARIO** no podrá, sin el consentimiento previo y escrito del **ARRENDADOR**, introducir ningún tipo de variación en el inmueble arrendado, y aún en el caso de que se trate de mejoras, deberá obtener el beneplácito escrito del **ARRENDADOR**; para lo cual el **ARRENDATARIO** adjuntará a la solicitud que haga, los planos correspondientes. En caso de que las mejoras sean autorizadas por **EL ARRENDADOR**, al momento de la terminación del contrato solamente podrán ser retiradas siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** restituya el inmueble al estado original en que se encontraba, todo con la aprobación del **ARRENDADOR** o de la persona que éste designe. Si el retiro de las mejoras implica el deterioro del inmueble estas acrecerán al mismo y **EL ARRENDATARIO** se obliga a dejarlas, sin que **EL ARRENDADOR** deba pagar por ellas. Las reparaciones necesarias estarán a cargo del **ARRENDADOR** conforme al artículo 1985 del Código Civil.

DECIMA TERCERA. RESTITUCIÓN: En el evento en que no haya renovación del contrato, el inmueble será restituido por **EL ARRENDATARIO** al momento de la terminación del contrato, previsto inicialmente para el 6 de septiembre de 2021 a la terminación del contrato por cualquier causa, para este efecto el

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22 EDIFICIO TORRE AMADEUS

ARRENDATARIO deberá cumplir con lo siguiente: 1. Estar completamente al día por concepto de las obligaciones que le corresponden, y especialmente las que se refieren al pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, y cualquier otro concepto que le corresponda. **NOTA:** EL ARRENDATARIO se obliga a presentar en la Local del ARRENDADOR con cinco (5) días de antelación a la fecha prevista para la restitución del inmueble, cualquiera sea la causa de la terminación del contrato, las dos (2) últimas facturas canceladas de servicios públicos, con el objeto de determinar el valor del servicio causado y pendiente de cobro, el cual deberá cancelar EL ARRENDATARIO antes de entregar el inmueble, sin perjuicio de los ajustes que deban hacerse cuando se reciban las correspondientes facturas. 2. Restituir el inmueble en las mismas condiciones actuales, y con todas sus instalaciones y aparatos eléctricos, hidráulicos y sanitarios en buen estado y funcionando correctamente; y en general en el mismo estado que lo recibe, salvo el desgaste derivado del uso normal del inmueble, como consecuencia de la actividad a desarrollar por parte del ARRENDATARIO. 3. El ARRENDATARIO se compromete desde ahora a garantizar el pago de los servicios públicos que al momento de la restitución del inmueble como consecuencia de la terminación del contrato se hubieren causado pero que aún no se hubieren facturado, para lo cual previa la presentación de las cuentas y/o facturas correspondientes deberán y pagaran los valores a su cargo. 4. No habrá lugar al reconocimiento ni al cobro por primas comerciales o good will a favor del ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO PRIMERO: TRASTEOS:** Antes de efectuar cualquier trasteo EL ARRENDATARIO deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto para con EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que el mobiliario, equipos y adecuaciones no hubieren sido retirados del Local Comercial a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO estará obligado a pagar al ARRENDADOR, a título de pena, una suma equivalente al valor del último canon de arrendamiento mensual por cada mes de demora y proporcionalmente por fracción de días en que se retarde dicha entrega, los cuales se calcularán a partir de la fecha indicada.

DECIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: 15.1 DEL ARRENDATARIO: Además de las obligaciones establecidas en otras cláusulas del presente contrato, corresponde a EL ARRENDATARIO: 1. Dar aviso al ARRENDADOR sobre daños del inmueble que pongan en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble. 2. Efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que correspondan por ley, los gastos de desinfección o cualquier otra medida tendiente a restablecer o mantener la salubridad o seguridad del inmueble y que deberán estar prescritas por las autoridades competentes. 3. Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, para lo cual las partes acordarán con una anticipación de un día hábil, la fecha y la hora en la cual se hará la visita, salvo urgencia manifiesta. 4. Pagar oportunamente los valores que se generen por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, expensas de administración, daños causados al inmueble, y los demás que se generen por ocasión y durante la vigencia de este contrato. 5. Mantener, durante la vigencia de este Contrato, completamente asegurados los contenidos, el mobiliario y todos los equipos instalados y utilizados en el Local Comercial para el desarrollo de sus actividades. 6. Pagar los costos fiscales que ocasione este contrato, incluyendo el impuesto de timbre, si se llegare a causar y los derechos de contrato. 7. Mantener el Local Comercial aseado y a observar las normas establecidas por las autoridades de sanidad. 8. EL ARRENDATARIO se abstendrá de guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble, o destinar el inmueble para fines prohibidos por las leyes o por el reglamento del Edificio. 9. Acatar sin reservas el reglamento de propiedad horizontal, y dar cumplimiento estricto de los deberes que el mismo le imponga, en especial, a contribuir al pago oportuno de las expensas ordinarias y extraordinarias, de acuerdo con el porcentaje de participación que aquel determine; y acatar las decisiones de la Asamblea General de propietarios y del Consejo de Administración del Edificio. El pago de las cuotas extraordinarias de administración que correspondan a mejoras o modificaciones generales del Edificio que redunden en beneficio del propietario del local serán de cargo exclusivo de EL ARRENDADOR. 10. Presentar la documentación para aprobación por parte de la aseguradora para la expedición de la póliza a través de la cual se ampare el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato. En el evento en que no fuere aprobada la póliza de cumplimiento por parte de la aseguradora, EL ARRENDATARIO se obliga a entregar al ARRENDADOR en calidad de garantía la suma equivalente a **3 cánones de arrendamiento vigentes más IVA** que para el



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22 EDIFICIO TORRE AMADEUS

primer año de vigencia contractual asciende a la suma de \$124.950.000 (IVA incluido) con el fin de amparar el posible incumplimiento. El Arrendador queda autorizado a cruzar contra este depósito el incumplimiento, por lo que el ARRENDATARIO se obliga a mantener el depósito en garantía con mínimo 3 cánones de arrendamiento más IVA. De obtener póliza de seguros aprobada para amparar el cumplimiento del presente contrato, el depósito en garantía será reemplazado con dicha póliza y el ARRENDATARIO se obliga a suscribir el Otrosí mediante el cual se incluya a los deudores solidarios de ser el caso. 12. 15.2. DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2. Librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. 3. Pagar el valor correspondiente al cien por ciento (100%) de la prima anual de la póliza por medio de la cual se garantizarán las obligaciones derivadas del presente contrato; dicho reembolso deberá efectuarse junto con el pago del canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el presente contrato cuando se requiera renovar la vigencia de la garantía. El Arrendatario se obliga a entregar la documentación e información para el estudio por parte de la aseguradora y a la actualización de la misma cuando así lo requiera la Aseguradora.

DECIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Además de las causales de terminación establecidas en otras cláusulas del presente contrato, también lo serán las siguientes: 1. La conducta inmoral o escandalosa del ARRENDATARIO. 2. La destinación del inmueble para fines ilícitos o diferentes al pactado. 3. El incumplimiento en los pagos oportunos de uno o más cánones mensuales de arrendamiento, de los servicios públicos, expensas de administración y de cualquiera de las obligaciones que contrae mediante este contrato el ARRENDATARIO. 4. El incumplimiento de EL ARRENDATARIO del término inicial del contrato o de su renovación o prórroga. 5. El mutuo acuerdo entre las partes. 6. Las partes acuerdan que en el evento en que el ARRENDATARIO ó EL ARRENDADOR, según sea el caso, manifieste su intención de dar por terminado este contrato antes de su vencimiento inicial o de cualquiera de sus prórrogas, deberá informarlo por escrito al ARRENDADOR con tres (3) meses antes de la terminación de la vigencia inicial o de cualquiera de sus prórrogas; en este caso no se causará ninguna multa o sanción, y EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en la fecha del vencimiento de que se trate. Si el arrendatario incumpliere esta disposición, el contrato se entenderá renovado por un año adicional durante el cual aplicarán todas las cláusulas aquí previstas. Si el ARRENDATARIO insiste en la terminación anticipada del contrato, deberá notificar con antelación mínima de tres (3) meses y cancelar al ARRENDADOR todos los cánones de arrendamiento que faltaren para la finalización del período o vigencia del contrato. 7. Para los casos pertinentes, será prueba suficiente la que tenga el carácter de sumaria. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDATARIO renuncia en forma expresa y sin reserva a reclamar cualquier tipo de prima, indemnización, compensación o premio a la terminación del presente contrato, por concepto de posicionamiento del Local y, por lo tanto, LA ARRENDADORA no estará obligada a efectuar erogación ninguna por este concepto.

DECIMA SEXTA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO, y aún el simple retardo en el pago una o más obligaciones a las que está comprometido, dará derecho al ARRENDADOR para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de los requerimientos previstos en la Ley. Este incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones derivadas del presente contrato, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por la suma equivalente al monto de dos (2) cánones mensuales vigentes al momento del incumplimiento, a título de cláusula penal, sin perjuicio del cobro de las sumas que éste adeude al ARRENDADOR por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos y perjuicios que se puedan ocasionar como consecuencia del incumplimiento y de exigir la entrega del inmueble.

DECIMA SÉPTIMA: POSESIÓN: EL ARRENDATARIO declara no haber tenido posesión anterior a este contrato sobre el bien objeto del mismo.

DECIMA OCTAVA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO puedan sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros ARRENDATARIOS ni por hurtos o siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo o cualquiera proveniente de fuerza mayor o caso fortuito.

DECIMA NOVENA: EL ARRENDATARIO renuncia a toda clase de requerimientos para constituirse en mora en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que les sobrevienen al celebrar el presente contrato, incluido para el pago de la cláusula penal establecida en la cláusula décima sexta y al derecho de retención sobre el inmueble. El presente contrato presta merito ejecutivo para

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22 EDIFICIO TORRE AMADEUS

exigir judicialmente al ARRENDATARIO y/o a sus deudores solidarios, el pago de la cláusula penal estipulada, los derivados por daños y perjuicios, cánones, servicios públicos y cuotas de administración adeudados, así como cualquier otra suma a cargo del ARRENDATARIO, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por EL ARRENDADOR, que no podrá ser desvirtuada por EL ARRENDATARIO, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.

VIGÉSIMA: Se acuerda entre las partes que en caso de no renovación del contrato, estando dentro de los plazos para la restitución del inmueble, EL ARRENDADOR podrá promocionar su arriendo y/o venta para lo cual el ARRENDATARIO deberá permitir el ingreso al inmueble de las personas autorizadas por EL ARRENDADOR, previo aviso al respecto.

VIGÉSIMA PRIMERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir el presente contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR, para penetrar 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 inmueble, siempre que por cualquier circunstancia, el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **PARÁGRAFO: INSPECCIONES:** Durante la vigencia del Contrato de arrendamiento EL ARRENDATARIO se compromete a mantener el Inmueble en buen estado, para lo cual LA ARRENDADORA queda facultada para realizar las inspecciones que considere necesarias dentro del Inmueble. Dichas inspecciones se verificarán, previa notificación por escrito, en días y horas hábiles y las mismas no afectarán la operación ordinaria del negocio localizado en el Inmueble.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución del presente Contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones:

LA ARRENDADORA: BRADCO S.A.S.: Carrera 7 No. 156-68 Oficina 3101 de Bogotá D.C.

EL ARRENDATARIO: Beat Ride App Colombia Ltda: AC 92 No. 11-51 Piso 4 de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA TERCERA: Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente Contrato, deberá constar siempre por escrito para que tenga validez, pues no producirán efecto algún acuerdo verbal.

VIGÉSIMA CUARTA: Contrato integral: El presente Contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en arrendamiento, dejando en claro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato.

VIGÉSIMA QUINTA: Ley y Domicilio contractual: El presente Contrato se sujeta a las disposiciones de la legislación colombiana, en especial, a las de los Códigos de Comercio y Civil. Para todos los efectos, el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá.

VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACIONES VARIAS: EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a: 27.1. Reporte a Centrales de Riesgo: LA ARRENDATARIA autoriza expresa e irrevocablemente a LA ARRENDADORA o a quien represente sus derechos para consultar, reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero –CIFIN- que administra a la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente, a su comportamiento como clientes. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejara en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, LA ARRENDATARIA conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuaran de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, LA ARRENDATARIA, manifiesta que conoce y acepta la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejan este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de LA ARRENDATARIA. 27.2: **Confidencialidad y manejo de la información:** En consideración a la clase de información que puede llegar a conocer cualquiera de las partes en el desarrollo del contrato, y



Y.L. 35-10-2012

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22
EDIFICIO TORRE AMADEUS**

teniendo en cuenta las particularidades del mismo, las partes se comprometen, durante la vigencia del contrato y aún después de la terminación de este a: 1.- Abstenerse de divulgar, revelar, comunicar o suministrar a terceros la información recibida con ocasión del presente contrato. 2.- Abstenerse de utilizar en provecho propio o de terceros, la información obtenida con ocasión del presente contrato, que sea de su conocimiento, incluyendo su contenido cualquiera que sea el medio por el cual tuvo acceso a dicha información, aún con posterioridad a la terminación del contrato. Devolver todo material informativo tangible que haya sido suministrado por la otra parte para el desarrollo del presente contrato. El incumplimiento de la presente cláusula dará lugar al incumplimiento del mismo y al cobro efectivo de la cláusula penal estipulada en este contrato. **PARÁGRAFO:** Por la suscripción del presente contrato, el ARRENDATARIO autoriza a **LA ARRENDADORA** para que incorporen en sus bases de datos, los datos personales o de contacto proporcionados en la ejecución del presente contrato. El tratamiento de los datos se realizará de conformidad con la Política de Privacidad y Tratamiento de Datos de **LA ARRENDADORA**. En cualquier momento el ARRENDATARIO podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación, actualización o supresión de sus datos de la base de datos de **LA ARRENDADORA**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

Para constancia de aprobación entre las partes, se firma en Bogotá D. C., a los 6 días del mes de septiembre del año Dos Mil Dieciocho (2018) en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal.

LAS PARTES,

**ARRENDADOR
BRADCO S.A.S.**

RAFAEL RINCÓN MORALES
C.C 19.085.266
Representante Legal

ARRENDATARIO

Elli Niroumiant Rachimi
P.P AM1937187
Apoderada

**DOCUMENTO CON
ESPACIO EN BLANCO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL LOCAL 22
EDIFICIO TORRE AMADEUS

Notaría 33

DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE LA NOTARIA 33 DE BOGOTÁ D.C.

Compareció:

RINCON MORALES CIRO RAFAEL

Identificado con: C.C. 19085266

Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas




EL DECLARANTE
Autorizó el reconocimiento

Bogotá D.C., 06/09/2018 11:04:55 a.m.

nk57mhjj5j5kh5n7
FCP



09HYJAOEARADQ1P6T
www.notariaenlinea.com

HEYDE LOPEZ DURAN NOTARIA 33 (E) DEL
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Notaría 33

DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE LA NOTARIA 33 DE BOGOTÁ D.C.

Compareció:

ELLI NIROUNMANT RACHIMI

Identificado con: P.A. AM1937187

Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas




EL DECLARANTE
Autorizó el reconocimiento

Bogotá D.C., 06/09/2018 11:06:44 a.m.

dg34db4crgcedb
FCP



2MFJ11BGBP3M30S
www.notariaenlinea.com

HEYDE LOPEZ DURAN NOTARIA 33 (E) DEL
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.



RAFAEL RINCON MORALES
Representante Legal
BRADCO S.A.S

ELLI NIROUNMANT RACHIMI
Representada legalmente por la apoderada
BEAT RIDE APP COLOMBIA LTDA.

Esta hoja es válida únicamente para efectos de diligencia de reconocimiento con huella y contenido por parte del Arrendador y Arrendatario.

DOCUMENTO
COM
ESPACIO EN BLANCO

ACTA DE ENTREGA

(ARRENDADOR)	NIT
BRADCO S.A.S	900.109.444-1

Cliente (ARRENDATARIO)	Número del Local	Fecha
BEAT APP RIDE COLOMBIA LTDA NIT 901.183.305-4	LOCAL 22 TORRE AMADEUS	28/09/18

1. CECILE NOVIÓN
2.
Persona(s) que recibe(n) o autorizada(s) para ENTREGAR por el cliente

En desarrollo y cumplimiento del contrato de Arrendamiento celebrado entre el ARRENDATARIO y **BRADCO S.A.S** se hace entrega del Locale comerciales arriba identificado.

Por el presente documento, las personas autorizadas por las partes mencionadas proceden a dejar constancia escrita del recibo a satisfacción del inmueble arriba citado.

Las partes que suscriben la presente **ACTA DE ENTREGA** hacen constar lo siguiente:

1. Que **EL ARRENDADOR** entrega materialmente a entera satisfacción, el inmueble descrito en la referencia.
2. Que **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** conocen y aceptan el estado de acabados con que se entrega el inmueble, dado que corresponde a lo pactado en el momento de la firma del contrato de arrendamiento del inmueble aludido.
3. Que ha recibido el inmueble de conformidad con lo detallado en el contrato firmado por **las partes** en señal de recepción y hace parte integral de esta Acta. Cualquier observación a la entrega ha quedado consignada en el Anexo 1, por lo cual **BRADCO S.A.S** se compromete a solucionar o reparar estas observaciones, en el tiempo que se indica en dicho anexo.
4. Que reconoce y acepta que el inmueble citado en la referencia es de propiedad exclusiva de **BRADCO S.A.S**.
5. Que, a partir del día de la firma de la presente Acta de Entrega, **EL ARRENDATARIO**, es el único responsable de todo lo que suceda dentro del inmueble objeto de esta entrega, por hechos de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes. De este modo **BRADCO S.A.S**. A

ACTA DE ENTREGA

partir del día de la firma de la presente Acta, quedan exonerados de toda responsabilidad de robos o daños causados al **ARRENDATARIO** o a terceros, a los bienes comunes y/u otras unidades de dominio privativo del **EDIFICIO TORRE AMADEUS**.

9. Que **EL ARRENDADOR** entrega el Local a paz y salvo por todo concepto. A partir de la fecha son de cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO** todos los conceptos concernientes al pago de servicios públicos y cuotas de administración.

10. Anexo 1. Inventario.

Los mantenimientos de los ascensores y el aire acondicionado estará a cargo del arrendatario.

- **ASCENSORES:**
STILO INGENIERIA-Ginet Perdomo 3202361701
- **AIRE ACONDICIONADO:**
WILIAM GOMEZ - 3133495549-3652588
- **ELÉCTRICO**
SILVESTRE OSORIO-3124976550

OBSERVACIONES

• Falta instalar espejo W.C. piso 3

Restos sucios en todo el piso 3 fachada orientada

Para constancia de lo anterior **EL ARRENDATARIO** entrega el Local y se firma la presente Acta en Bogotá a los Veintiocho (28) días del mes de septiembre del año 2018.

ACTA DE ENTREGA

Persona quien recibe el Local representante de

EL ~~ARRENDADOR~~, *Arrendatario*

Firma: 

Nombre: *CECILE NORION*
C. E. *499958*

Persona quien entrega el Local representante de **BRADCO S.A.S.**

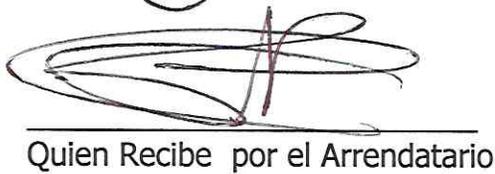
EL ~~ARRENDATARIO~~ *Arrendador*


Arq. **SERGIO MEDINA**
CC. **76.684.752**

**INVENTARIO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
LOCAL 22 EDIFICIO TORRE AMADEUS**

ITEM	CANTIDAD	ESTADO				OBSERVACIONES
		Bueno	Regular	Malo	No Aplica	
Puerta principal	2 vidrio	X				
Cerraduras	6					2 puerta ppal y w.c
Otras puertas						
Cerraduras						
Pisos	Brcebanato	X				gris
Paredes	Vinilo bco	X				Viniltex
Techos	Gypsumboard.	X				Acabado
Divisiones	N/A					
Interruptores	Piso 1 und 1 2 3 4	X				
Tomas	Piso 1 und 1 2 3 4	X				
Rosetas Lámparas	24	X				6 por piso
Contador de luz	OK					
Escaleras	4 Brcebanato	X				brcebanato gris
Lámparas	24	X				3 tubos
Baño	4	X				Completos
Poseta y mueble de cocina	N/A.					
Otros						
Instalaciones hidráulicas	OK.	X				


Quien Entrega por el arrendador


Quien Recibe por el Arrendatario

PROYECTO: Amadus
 FECHA: 10/12/2018.
 INMUEBLE: Local 22

RELACION DE TRABAJOS ENTREGADOS

- 1° Se hace entrega de ascensor
- 2° funcionando correctamente.
- 3°
- 4° Se cambio tarjeta principal (separada)
- 5° y se realizo puesta a punto para el
- 6° equipo.
- 7°
- 8°
- 9°
- 10°
- 11°
- 12°
- 13°
- 14°
- 15°
- 16°
- 17°
- 18°
- 19°
- 20°

ENTREGA DE TRABAJOS

Su opinión es muy importante para nosotros:

- | | | | |
|--|---|---|--|
| | Si - No | | 1 2 Mas |
| 1. Recibió un trato amable de nuestra parte? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | 4. Cuantas veces hizo esta solicitud a Servicio al Cliente? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 2. Está satisfecho con el trabajo realizado? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | | |
| 3. Los trabajos se realizaron en el tiempo acordado? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | | |

RECIBIDO A SATISFACCIÓN:



ENTREGADO POR:



Nombre:

Nombre: Arq. Sergio Medina.

Comentarios adicionales:

Recomendaciones:

Realizó: Estilo Ing.
Gineth Perdomo











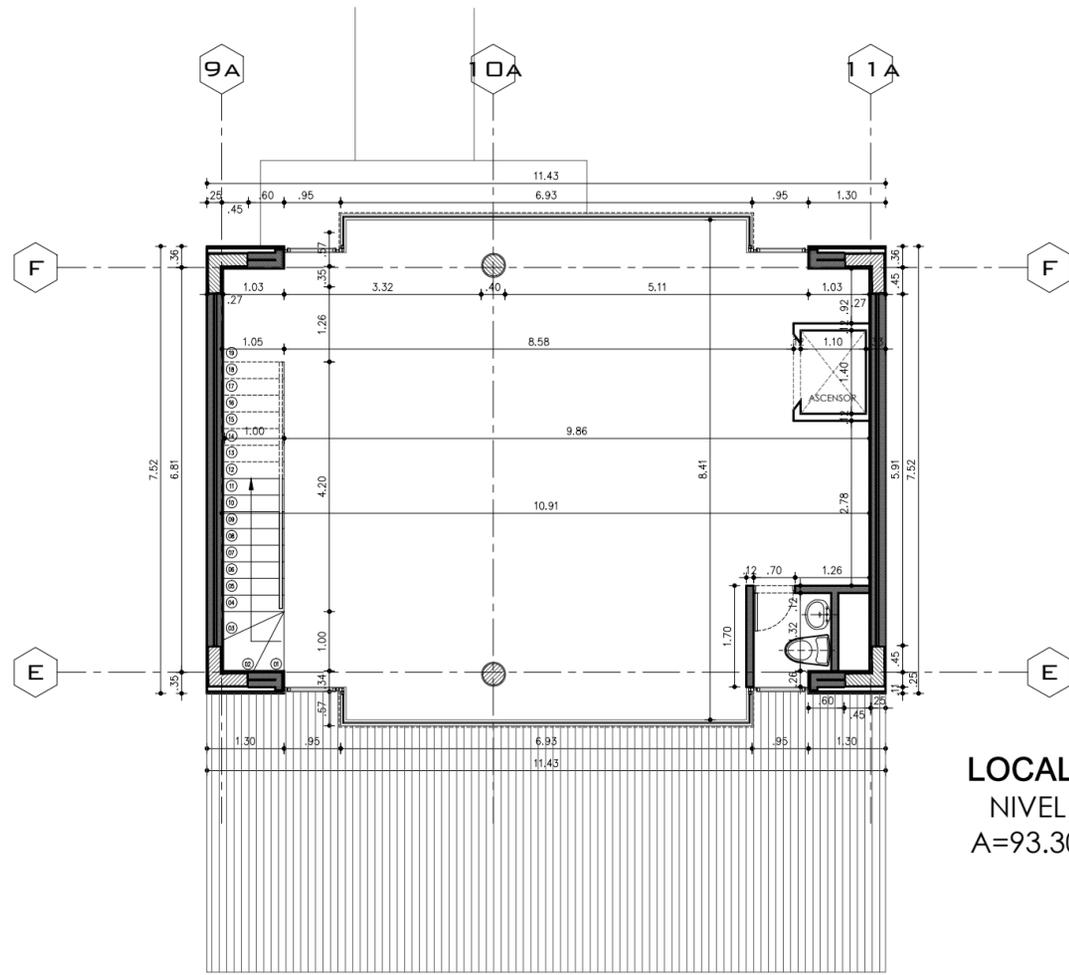




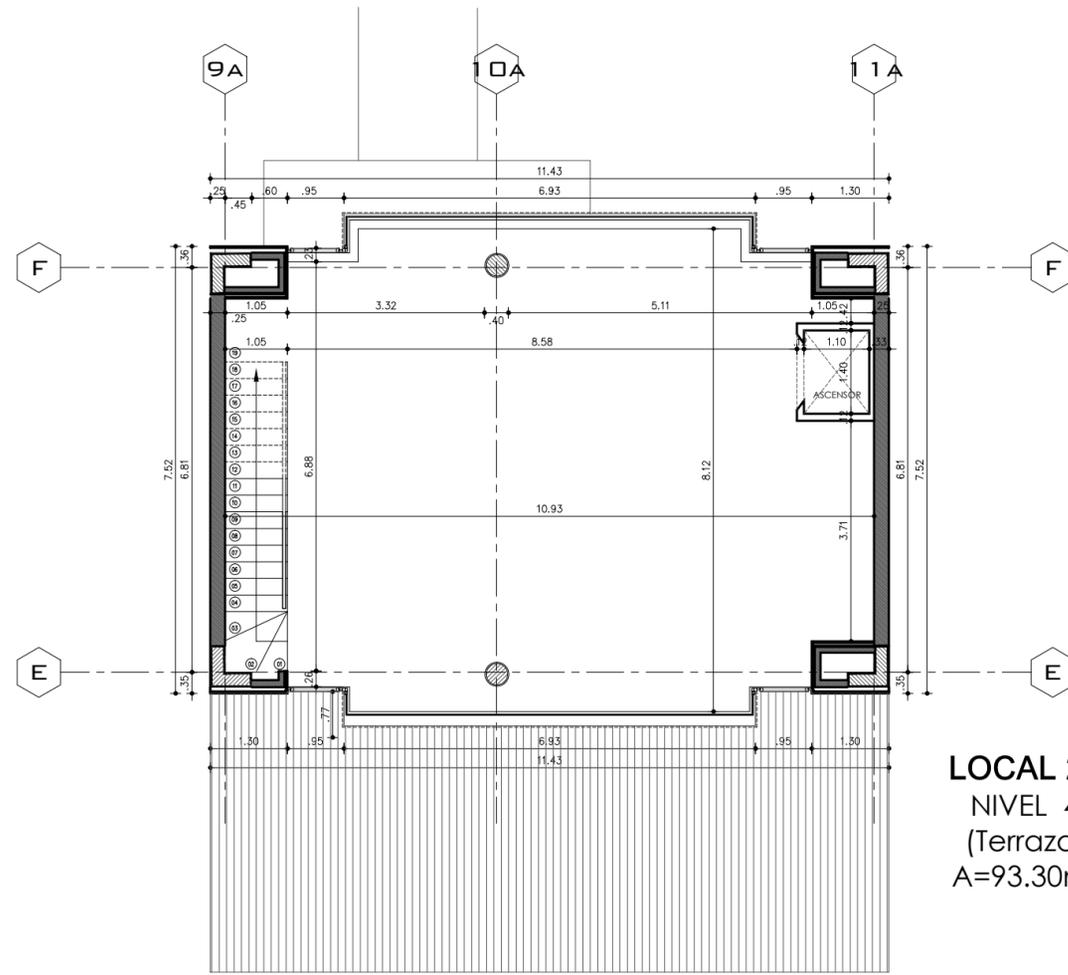
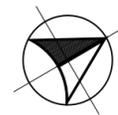








LOCAL 22
NIVEL 3
A=93.30m²



LOCAL 22
NIVEL 4
(Terraza)
A=93.30m²

MODIFICACIONES:

X	X	X
---	---	---

CONSTRUCTOR RESPONSABLE
DISEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

GABRIEL ALVAREZ P.
MAT. 25700-12866
ARQUITECTO PROYECTISTA

ARQ. FERNANDO A. GOMEZ, C.
MAT. 25700-67338
DISEÑO ARQUITECTONICO

PLANO ARQUITECTÓNICO
LOCAL 22
PLANTAS PISOS 3 Y 4

TORRE AMADEUS
CARRERA 11 No.84-09 Bogotá

FECHA: DIC 13 2016

ESCALA: 1:100

MANTENIMIENTO

No. **87037**

Edificio: Torre Amadeus Local 22		Fecha: 19 ABR 2018	
No. equipo: 1	CÓDIGO: 26774aupp8c05044	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO:	CIUDAD: Bla
Técnicos	Julio C Rojas		HORA ENTRADA: 1000 HORA SALIDA: 1055
Técnicos			

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES
REPARACION	EMERGENCIA	PRIORIDAD	1 DIA	A	7 DIAS	C
SUMINISTRO	SERVICIOS		3 DIAS	B	90 DIAS	

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES

En la fecha se realizó solo visita de inspección del ascensor. Se dejó funcionando normal.

No hay llaves del ascensor.

ENTREGA DEL REPORTE A:

NOMBRE: **ARMANDO MUÑOZ**

RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS:

SI

NO FUERON NECESARIAS

CÉDULA: **79383313**

FIRMA: *[Firma]*



ENTREGA DE TRABAJOS, REPORTE VISITA Y/O SOLICITUD MANTENIMIENTO

Versión: 04
Fecha de Aprobación:
2016-10-10

No. 87024

Edificio: Torre Amadeus Local 22				Fecha: 19/01/2018	
No. equipo: L	CÓDIGO: 20774-0	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO: 0810604/4	CIUDAD: 3/a	HORA ENTRADA: 1000	HORA SALIDA: 1030
Técnicos: Julia Rojas					
Técnicos:					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES
REPARACION	<input type="checkbox"/>	EMERGENCIA-SERVICIOS	<input type="checkbox"/>	PRIORIDAD	1 DIA A 3 DIAS B	7 DIAS C 90 DIAS D
SUMINISTRO	<input type="checkbox"/>					

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES

En la fecha se realizó visita de inspección se encontraron fallas en el escáner. Se hay llaves del escáner.

ENTREGA DEL REPORTE A:

NOMBRE: Armando Rojas CÉDULA: 9333243 FIRMA: [Firma]
 RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS

No. 87014

Edificio: Torre Amadeus				Fecha: 26 ABR 2017	
No. equipo: 12	CÓDIGO: 2677-01	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO: 48.1060 4/4	CIUDAD: Bogotá	HORA ENTRADA: 10:00	HORA SALIDA: 10:30
Técnicos: Alejandro Rojas					
Técnicos: _____					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES
REPARACION	EMERGENCIA	PRIORIDAD	1 DIA	A	7 DIAS	C
SUMINISTRO	SERVICIOS		3 DIAS	B	90 DIAS	D

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES

En la fecha se realiza visita de inspeccion de funcionamiento del elevador el se deja funcionando normalmente.

Nota: No hay bombillos para iluminacion de cabina.

ENTREGA DEL REPORTE A:

NOMBRE: Francisco Dacosta CÉDULA: 9270.000.01 FIRMA: [Firma]

RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS



ENTREGA DE TRABAJOS, REPORTE VISITA Y/O SOLICITUD MANTENIMIENTO

Versión: 04
Fecha de Aprobación: 2016-10-10

No. 91551

Edificio:			Fecha:		
No. equipo:	CÓDIGO:	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO:	CIUDAD:	HORA ENTRADA:	HORA SALIDA:
1	2677-01		Bogotá	8:50.	2017
Técnicos: Alejandro Rojas					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES	
REPARACION	EMERGENCIA	PRIORIDAD	1 DIA	A	7 DIAS	C	
SUMINISTRO	SERVICIOS		3 DIAS	B	90 DIAS	D	

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES

En la fecha se realiza visita de inspección se encuentra el ascensor funcionando y se deja en las mismas condiciones.

Nota: Se solicitan bombillos de cabina.

ENTREGA DEL REPORTE A:

NOMBRE: Andrés Muñoz CÉDULA: _____ FIRMA:

RECIBE TODAS LAS CLAVES FACILITADAS SU _____ NO FUERON NECESARIAS

Edificio: Torre Amadeus Local 22 Fecha: 2017 1 MES 2017

No. equipo: I Código: 26774-01 Especificación completa equipo: UP8000 4/4 Ciudad: 8/a Hora Entrada: 0700 Hora Salida: 1045

Técnicos: Alfonso Rojas

Técnicos: Lidia Rojas

1. SALA DE MAQUINAS Y CONTROL

Estado sala de máquinas: seguridad para el ingreso, aseo, temperatura, filtraciones, alumbrado, ventilación y sistema de citofonía.	<input checked="" type="checkbox"/>	Aseo interno y revisión de ventilador del motor de tracción según modelo.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reapretado de tornillos de motor de tracción, maquina, control, gobernador y limpieza de los mismos.	<input checked="" type="checkbox"/>	Soplar internamente controles y limpieza de contactos.	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	Revisión de funcionamiento de ventilador de variador.	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	Verificación elementos IDIGER (Breakers, maquina, zona puertas, volante, varilla, etc)	<input checked="" type="checkbox"/>

2. CORRIDO DE HALL

Revisión de estado de HOP (acrílicos protectores, tarjetas de display, direccionales y linternas).	<input checked="" type="checkbox"/>	Verificación de la nivelación de la cabina.	<input checked="" type="checkbox"/>
Funcionamiento de botón de llamadas UP y DN testigos luminosos.	<input checked="" type="checkbox"/>	Verificación de funcionamiento de funciones especiales (Fire, Stop run, DOPs; llavines de control acceso).	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	Revisión estética de puertas de hall, marcos y quicios.	<input checked="" type="checkbox"/>

3. DENTRO DE CABINA

Observar estado de acrílicos de cabina en los modelos que exista (botones, displays, plafones de techo)	<input checked="" type="checkbox"/>	Funcionamiento y ajuste de bombillería y atención de llamadas, luz de emergencia, citófono, alarmas, circuito de acceso si existe.	<input checked="" type="checkbox"/>
Verificación de aseguramiento de falso techo (guayas), chapa de OPB y botones de carpa.	<input checked="" type="checkbox"/>	Revisar operación dispositivos de reapertura (botón Abrir, fotoceldas, bandas o microscan).	<input checked="" type="checkbox"/>
Revisión estética de piso, techos, pasamanos, espejos y paños.	<input checked="" type="checkbox"/>	Revisión de Botones de cajilla de COP (marcados) y funcionamiento de STOP.	<input checked="" type="checkbox"/>
Verificación y funcionamiento de ventilador y luz de cabina (temporización, alumbrado).	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

4. SOBRE CABINA

Funcionamiento de circuitos de seguridad según modelo (Stop, puerta trampa, remoto, mordaza etc).	<input checked="" type="checkbox"/>	Revisión del avión con respecto a quicios y embragues según instructivo.	<input checked="" type="checkbox"/>
Funcionamiento de interruptor de puertas de cabina o GS (fijación, impedancia menor a un 1ohmio, distancia 10 +/- 2 mm, presión 3 +/- 1mm)	<input checked="" type="checkbox"/>	Chequeo de vibración, alineamiento, ruidos, empates y DBG.	<input checked="" type="checkbox"/>
Revisión y mantenimiento Operador puertas: micros (levas), escobillas, portaescobillas, resistencias, controlador, RMs, transformador; correas, apretar tornillería de mecanismo en general y lubricar donde aplique.	<input checked="" type="checkbox"/>	Revisar árbol de RMs, verticalidad, conexiones, limpieza. Para los modelos con enco der revisar fijación, conexiones.	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	Revisar nivel de aceite de las aceiteras de carro y cwt y verificación de felpas.	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ajuste de zapatas de cabina y contrapeso, desgaste de los guips	<input checked="" type="checkbox"/>

5. FOSO DE AMORTIGUADORES

Verificar estiramiento de cables de tracción y comprobación de distancias en Pit y sobrerrecorrido.	<input checked="" type="checkbox"/>	Limpieza, lubricación y verificación los buffers y nivel de aceite.	<input checked="" type="checkbox"/>
Verificación de filtración de agua y humedades.	<input checked="" type="checkbox"/>	Reapretado de tornillería y limpieza de elementos debajo de cabina y del foso de amortiguadores.	<input checked="" type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

No hay llaves del ascensor ni control

CAMBIO DE REPUESTOS

ENTREGA DEL REPORTE A:

NOMBRE: ALFONSO ROJAS CÉDULA: 79393317 FIRMA: [Firma]

RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS

Nº 33436

EDIFICIO <u>Torre Amadeus Local 22</u>					FECHA (día/mes/año) <u>24-10-2017</u>
No. equipo <u>1</u>	CÓDIGO <u>2077-01</u>	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO <u>UPB 060 4/4</u>	CIUDAD <u>Bla</u>	HORA DE ENTRADA <u>0900</u>	HORA SALIDA <u>0930</u>
TÉCNICOS <u>Julio C Rojas</u>					
TÉCNICOS					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES
REPARACION	EMERGENCIA	PRIORIDA	1 DIA	A	7 DIAS	C
SUMINISTRO	SERVICIOS	D	3 DIAS	B	90 DIAS	D

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

EN la fecha se realiza visita de inspección se encuentra apagado el ascensor, se realiza pruebas de funcionamiento y por solicitud del señor de Mantenimiento del edificio se deja apagado

ENTREGA DEL REPORTE A

NOMBRE Fernando D... CEDULA 9270000 FIRMA [Firma]
 RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS

No. 75850

Edificio: <u>Rosa clara</u>				Fecha: <u>20</u> / <u>10</u> / <u>2016</u>	
No. equipo: <u>01</u>	CÓDIGO: <u>2677</u>	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO:	CIUDAD: <u>Bogotá</u>	HORA ENTRADA: <u>10:15 am</u>	HORA SALIDA: <u>12:15 pm</u>
Técnicos <u>Hector Castro</u>					
Técnicos					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES	
REPARACION	EMERGENCIA	PRIORIDAD	1 DIA	A	7 DIAS	C	
MINISTRO	SERVICIOS		3 DIAS	B	90 DIAS	D	

si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES

se hace visita para hacer la revision del software del equipo, se encuentra el equipo bloqueado, se realiza cambio en la tarjeta de control y se deja el equipo funcionando normalmente.

ENTREGA DEL REPORTE A:

NOMBRE: Florencia Duceret CÉDULA: 8.700.000 FIRMA: [Firma]

RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS

No. 75850

Edificio: <u>Rosa clara</u>			Fecha: <u>20</u> / <u>10</u> / <u>2016</u>		
No. equipo: <u>01</u>	CÓDIGO: <u>2677</u>	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO:	CIUDAD: <u>Bogotá</u>	HORA ENTRADA: <u>10:15 am</u>	HORA SALIDA: <u>12:15 pm</u>
Técnicos <u>Hector Castro</u>					
Técnicos _____					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES
REPARACION	EMERGENCIA	PRIORIDAD	1 DIA	A	7 DIAS	C
SUMINISTRO	SERVICIOS		3 DIAS	B	90 DIAS	D

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES

se hace visita para hacer la revision del software del equipo, se encuentra el equipo bloqueado, se realiza cambio en la tarjeta de control y se deja el equipo funcionando normalmente.

ENTREGA DEL REPORTE A:

NOMBRE: Florencia DUCURTA CÉDULA: 9.770.000 FIRMA: _____

RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS

Nº 36771

EDIFICIO <u>Torre Amadeus Local 22</u>					FECHA (día/mes/año) <u>24-08-2017</u>
No. equipo <u>1</u>	CÓDIGO <u>2677-01</u>	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO <u>UPB-0060 4/4</u>	CIUDAD <u>Bla</u>	HORA DE ENTRADA <u>10:40</u>	HORA SALIDA <u>11:10</u>
TÉCNICOS <u>Julio e Rojas</u>					
TÉCNICOS					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES
REPARACION	EMERGENCIA	PRIORIDA	1 DIA	A	7 DIAS	C
SUMINISTRO	SERVICIOS	D	3 DIAS	B	90 DIAS	D

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

EN LA FECHA SE REALIZO VISITA DE INSPECCION AL ASCENSOR EN ADECUADO FUNCIONANDO NORMAL.
Nota: no solo visita ya que no hay contrato de mantenimiento.

ENTREGA DEL REPORTE A

NOMBRE Hugo Eliseo Alfonso CEDULA 1049246326 FIRMA Hugo Eliseo
 RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS

LOCAL

22 ACENSON



ENTREGA DE TRABAJOS, REPORTE DE VISITA Y/O SOLICITUD MANTENIMIENTO

Versión: 04

Fecha de Aprobación: 2016-10-10

Nº 48051

EDIFICIO <u>Torre Amadeo Local 22</u>					FECHA (día/mes/año) <u>23-06-2017</u>
No. equipo <u>+</u>	CÓDIGO <u>267701</u>	ESPECIFICACIÓN COMPLETA EQUIPO <u>UP8 C060 4/4</u>	CIUDAD <u>Bla</u>	HORA DE ENTRADA <u>1010</u>	HORA SALIDA <u>1100</u>
TÉCNICOS <u>Julio C Rojas</u>					
TÉCNICOS					

Para lo siguiente marque con X la información, según sea la actividad

ENTREGA DE TRABAJOS O REPORTE DE VISITA		SOLICITUD TECNICA				MEMORANDOS O NOTIFICACIONES
REPARACION	<input type="checkbox"/>	EMERGENCIA	<input type="checkbox"/>	PRIORIDA D	1 DIA A 3 DIAS B	7 DIAS C 90 DIAS D
SUMINISTRO	<input type="checkbox"/>	SERVICIOS	<input type="checkbox"/>			

Si hay ordenes de trabajo asociadas (OS: suministros; E-XX: emergencia; OT-XXX: otro tipo de orden), haga la lista aquí:

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

En la fecha se realizó visita de inspección se encontró funcionando normal el ascensor. No hay placas del ascensor

ENTREGA DEL REPORTE A

NOMBRE ARMANDO MUÑOZ CEDULA _____ FIRMA [Signature]
 RECIBE TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI NO FUERON NECESARIAS

BEAT

Bogotá, D.C., 8 de octubre de 2019

Señor
RAFAEL RINCÓN MORALES
Representante Legal
BRADCO S.A.S.

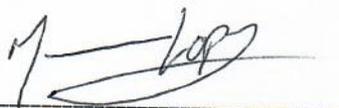
Asunto: Solicitud de reunión entre **BRADCO S.A.S.** y **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.**

Respetado señor:

De manera atenta, le manifestamos que **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.** tiene interés en reunirse con **BRADCO S.A.S.** para efectos de que -de conformidad con lo establecido por ellas en la Cláusula Décima Quinta- evaluemos conjuntamente la posibilidad de llegar a un acuerdo para la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL del Local 22 del Edificio Torre Amadeus, celebrado el 6 de septiembre de 2018.

Por lo mismo, le agradecemos indicarnos la fecha, la hora y el lugar que más se le faciliten, para efectos de que llevemos a cabo la reunión propuesta.

Con toda atención,



Mauricio López Egan Wyer
Gerente General
BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.

BEAT

Bogotá, D.C., 1 de noviembre de 2019

Señor
RAFAEL RINCÓN MORALES
Representante Legal
BRADCO S.A.S.
Carrera 7 No. 155 C - 30, piso 45
Ciudad.

Ref.: Contrato de Arrendamiento Comercial Local 22 Edificio Torre Amadeus del 6 de septiembre de 2018

Asunto: Preaviso de terminación

Respetado señor:

Nos referimos al Contrato de Arrendamiento Comercial Local 22 del Edificio Torre Amadeus celebrado el 6 de septiembre de 2018 entre **BRADCO S.A.S.** y **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.** (las "Partes") en calidad de arrendador y arrendatario, respectivamente (el "Contrato"); con el propósito de notificar la terminación efectiva del Contrato a partir del 5 de febrero de 2020, en cumplimiento del preaviso requerido de conformidad con los acuerdos discutidos y plasmados, posteriormente, por las Partes en el Contrato.

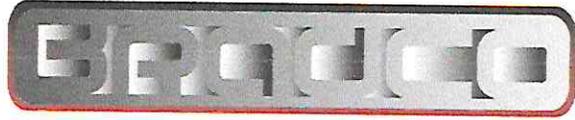
La anterior decisión se ejecuta en uso de la prerrogativa contenida en el numeral 6 de la Cláusula Décima Quinta del Contrato, según la cual cualquiera de las partes podrá manifestar "su intención de dar por terminado este contrato antes de su vencimiento inicial o de cualquiera de sus prórrogas, [para lo cual] deberá informarlo por escrito al ARRENDADOR con tres (3) meses antes de la terminación de la vigencia inicial o de cualquiera de sus prórrogas; en ese caso no se causará ninguna multa o sanción".

En cumplimiento de lo acordado, **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.** seguirá ejecutando las obligaciones que en virtud del Contrato tiene a su cargo hasta la fecha efectiva de terminación antes mencionada, día en el cual le restituirá el inmueble al arrendador. En consideración de lo anterior, amablemente les solicitamos que con anterioridad a esa fecha acordemos una reunión para coordinar la entrega del inmueble, quedando muy atentos a su respuesta.

Con toda atención,



Cecile Novión
C.E. 499.958
Apoderada General
BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.



Bogotá D.C. Noviembre 7 de 2019

Señores
BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.
Atn. Cecile Novion
Apoderada General
La ciudad

REF: Comunicación de Terminación Anticipada

Apreciados señores,

Hemos recibido comunicación mediante la cual nos informa su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento para el día 5 de febrero de 2020.

Al respecto nos permitimos manifestar, que el contrato de arrendamiento suscrito el día 6 de septiembre de 2018 establece lo siguiente:

1. La duración pactada del contrato de arrendamiento fue de 3 años, en el periodo comprendido entre el 6 de septiembre de 2018 y el 5 de septiembre de 2021, por lo que la fecha final del contrato es el 5 de septiembre de 2021:

“TERCERA. DURACIÓN Y RENOVACIONES: TERMINO DE DURACIÓN INICIAL: TRES (3) AÑOS. FECHA INICIO: 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018. FECHA TERMINACIÓN: 5 DE SEPTIEMBRE DE 2021. PARÁGRAFO PRIMERO: PRÓRROGA: Vencido el término inicial, y en caso de que ninguna de las partes haya dado aviso a la otra de su intención de dar por terminado el contrato con la anticipación prevista en la cláusula décima quinta y siempre y cuando EL ARRENDATARIO haya cumplido con las obligaciones a su cargo, este se renovará automáticamente por periodos de un año que serán contados a partir del 6 DE SEPTIEMBRE DE 2021, con incremento del canon en el porcentaje establecido en la cláusula quinta de este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Durante la renovación subsistirán todas las garantías y estipulaciones aquí pactadas hasta la fecha de terminación del contrato, salvo lo referente al incremento del canon el cual atenderá lo establecido en la cláusula quinta del presente escrito. No obstante y en caso de ser necesario, EL ARRENDADOR podrá convocar dentro del último mes de cada doce meses de vigencia inicial o renovación en caso de que esta opere, a una reunión al ARRENDATARIO con el propósito de acordar nuevos aspectos respecto de la relación contractual”.

2. Dentro de lo establecido en el numeral 6 de la al cláusula Décimo Quinta, se establece que la terminación del contrato debe ser anunciada mínimo con 3 meses de antelación, sin embargo cuando se trate de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, la cláusula establece que el Arrendatario deberá pagar la totalidad de cánones de arrendamiento que faltaren hasta la fecha de terminación del contrato. teniendo en cuenta que la fecha final del contrato de

BEAT

26 NOV 2019

RECIBIDO

Cra. 7 No. 156-68 Piso 31 Of. 3101
North Point Torre III
PBX: (571) 6559286 /87
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA



arrendamiento es el 5 de septiembre de 2021, agradecemos consignar el valor de la penalidad consagrada en el contrato para efectos de aceptar la restitución del inmueble:

“DECIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Además de las causales de terminación establecidas en otras cláusulas del presente contrato, también lo serán las siguientes: 1. La conducta inmoral o escandalosa del ARRENDATARIO. 2. La destinación del inmueble para fines ilícitos o diferentes al pactado. 3. El incumplimiento en los pagos oportunos de uno o más cánones mensuales de arrendamiento, de los servicios públicos, expensas de administración y de cualquiera de las obligaciones que contrae mediante este contrato el ARRENDATARIO. 4. El incumplimiento de EL ARRENDATARIO del término inicial del contrato o de su renovación o prórroga. 5. El mutuo acuerdo entre las partes. 6. Las partes acuerdan que en el evento en que el ARRENDATARIO ó EL ARRENDADOR, según sea el caso, manifieste su intención de dar por terminado este contrato antes de su vencimiento inicial o de cualquiera de sus prórrogas, deberá informarlo por escrito al ARRENDADOR con tres (3) meses antes de la terminación de la vigencia inicial o de cualquiera de sus prórrogas; en este caso no se causará ninguna multa o sanción, y EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en la fecha del vencimiento de que se trate. Si el arrendatario incumpliere esta disposición, el contrato se entenderá renovado por un año adicional durante el cual aplicarán todas las cláusulas aquí previstas. Si el ARRENDATARIO insiste en la terminación anticipada del contrato, deberá notificar con antelación mínima de tres (3) meses y cancelar al ARRENDADOR todos los cánones de arrendamiento que faltaren para la finalización del período o vigencia del contrato. 7. Para los casos pertinentes, será prueba suficiente la que tenga el carácter de sumaria. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO renuncia en forma expresa y sin reserva a reclamar cualquier tipo de prima, indemnización, compensación o premio a la terminación del presente contrato, por concepto de posicionamiento del Local y, por lo tanto, LA ARRENDADORA no estará obligada a efectuar erogación ninguna por este concepto.**” (Subraya y negrilla fuera de texto.

Sin otro particular.

Cordialmente,

RODRIGO MATIZ MEJIA
Representante Legal Suplente

Bogotá, D.C., 24 de enero de 2020

Señor
RAFAEL RINCÓN MORALES
Representante Legal
BRADCO S.A.S.

Asunto: Propuesta integral para finalizar de mutuo acuerdo la relación comercial existente entre **BRADCO S.A.S.** y **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.**

Respetado señor:

De manera atenta, y de conformidad con lo conversado con la Dra. Juliana López, abogada de **BRADCO S.A.S.** ("**BRADCO**"), en la reunión sostenida el 21 de enero de 2020 a las 9:00 a.m. en las oficinas de **BRADCO**, les presentamos por medio del presente escrito la propuesta preparada por **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.** ("**BEAT**") y, conjuntamente con **BRADCO**, las "**PARTES**") con el propósito de explorar conjuntamente la posibilidad de terminar, de mutuo acuerdo, el Contrato de Arrendamiento celebrado entre las dos empresas el 6 de septiembre de 2018 (el "**CONTRATO**"), evitando de esta manera que a cualquiera de las dos empresas se le generen perjuicios como consecuencia de una terminación anticipada y/o los desacuerdos que puedan sobrevenir entre las **PARTES** por este hecho pero, ante todo, honrando los buenos términos que desde siempre han caracterizado la relación comercial que desde 2018 existe entre ellas.

De esta forma, les proponemos acordar, de buena fe:

- Que desde el 6 de febrero de 2020 ambas **PARTES** desplegarán esfuerzos para conseguir una persona natural o jurídica interesada en ser arrendatario del inmueble arrendado en virtud del **CONTRATO** (el "**INMUEBLE**") y que, además, cumpla las condiciones exigidas por **BRADCO** para ser cesionario de la posición contractual que **BEAT** tiene actualmente en el **CONTRATO** (el "**CESIONARIO**").
- Que **BEAT**, como lo viene siendo hasta la fecha, continuará siendo arrendatario del **INMUEBLE** hasta que suceda cualquiera de los siguientes acontecimientos:
 - (i) Que, llegado el 5 de octubre de 2020, ninguna de las **PARTES** haya conseguido a un **CESIONARIO** y, en consecuencia, no sea posible para **BEAT** ceder su posición contractual en el **CONTRATO** antes de dicha fecha;
 - (ii) Que, con anterioridad al 5 de octubre de 2020, cualquiera de las **PARTES** haya conseguido a un **CESIONARIO** y que, en consecuencia, la cesión de la posición contractual de **BEAT** se formalice antes de dicha fecha.
- Que en caso de no conseguir ninguna de las **PARTES** un **CESIONARIO** idóneo en un término de ocho (8) meses, contados a partir del 6 de febrero de 2020 (es decir, antes del 5 de octubre de 2020), **BEAT** podrá terminar el **CONTRATO** de manera unilateral sin que ello dé lugar a siquiera un debate sobre la generación de perjuicios, sanciones, multas o indemnizaciones para cualquiera de las dos **PARTES**.
- Que, en caso de que sea **BEAT** quien consiga al **CESIONARIO** con anterioridad al 5 de octubre de 2020, **BEAT** estará facultado para -y tendrá el deber de- abandonar el **INMUEBLE** a más tardar el día cinco (5) del mes siguiente a aquel en el que se haya formalizado la cesión del

BEAT

CONTRATO en favor del **CESIONARIO** y, adicionalmente, pagará a **BRADCO** el valor equivalente a un canon adicional de arrendamiento en relación con el número de cánones que hasta ese momento **BEAT** le haya cancelado. Este pago será realizado por **BEAT** el día seis (6) del mes siguiente a la cesión del **CONTRATO**.

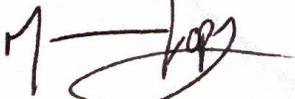
- Que, en caso de que sea **BRADCO** quien consiga al **CESIONARIO** con anterioridad al 5 de octubre de 2020, **BEAT** deberá abandonar el **INMUEBLE** a más tardar el día cinco (5) del mes siguiente a aquel en el que se haya formalizado la cesión del **CONTRATO** en favor del **CESIONARIO** y, adicionalmente, pagará a **BRADCO** un valor equivalente a todos los cánones de arrendamiento que faltarían por cancelar desde la fecha de la cesión del **CONTRATO** hasta el 5 de octubre de 2020. El pago que le corresponda realizar a **BEAT** -de darse este escenario- se realizará el día seis (6) del mes siguiente a la cesión del **CONTRATO**.

Ahora bien, como ya se dijo, la última intención de **BEAT** al estar interesado en ceder su posición contractual a un tercero idóneo, es la de causar a **BRADCO** ningún tipo de perjuicio. Por lo mismo, con la propuesta se busca dejar a **BRADCO** incluso en una mejor posición a aquella en la que estaría en ausencia de la misma, pero sin que ello implique, por ninguna circunstancia, poner en riesgo la viabilidad financiera de **BEAT** quien -como se expuso en la reunión del 21 de enero de 2020- no es actualmente rentable, ni tiene asegurada (siendo esta, incluso, muy incierta) una rentabilidad en el mediano y/o largo plazo respecto de sus operaciones en Colombia, dadas las características mismas del negocio que desarrolla y lo competido que es su mercado. Es entonces, por este contexto, sumado a la incertidumbre jurídica que existe actualmente en Colombia en torno a la continuidad de las plataformas que permiten la intermediación de servicios privados de transporte (servicio que, por demás, **BEAT** entiende que es perfectamente legal), y lo expuestas que están, en general, las empresas disruptivas a la interpretación exclusiva que tenga cada juez en Colombia (y/o cada autoridad administrativa), que **BEAT** quisiera poner de presente a **BRADCO** que, además de lo expuesto en párrafos anteriores, su viabilidad depende de: (i) Identificar una manera razonable de reducir sus costos de operación con el propósito de aspirar, eventualmente, a obtener algún nivel de rentabilidad; y (ii) reducir la incertidumbre jurídica que actualmente existe en torno a su negocio en Colombia. Todo lo dicho, en últimas, tiene como único propósito velar por la continuidad **BEAT** en el país para lograr contribuir a la vida diaria de miles y, eventualmente, millones de personas que, en las ciudades de Colombia, se benefician del uso de la plataforma.

Finalmente, **BEAT** desea manifestar que la presente propuesta se fundamenta en un ejercicio contable -tan juicioso como realista- realizado por **BEAT** entre la fecha de la última reunión sostenida y la fecha del presente escrito. Así mismo, **BEAT** manifiesta que tiene toda la disposición para recibir sugerencias de **BRADCO** -quien, de las **PARTES**, es el único experto en asuntos inmobiliarios- para que la presente propuesta se ajuste efectivamente a las necesidades de ambas **PARTES**, sin desconocer todo lo expuesto en este escrito. Adjuntamos, para efectos de transparencia y con la finalidad de honrar el compromiso adquirido con **BRADCO** el pasado 21 de enero de 2020, los Estados Financieros de **BEAT** (definitivos para el año 2018 y provisionales para el año 2019, en tanto para este último año aún no hemos cerrado los libros contables).

Quedamos atentos a su respuesta para formalizar este acuerdo mediante un contrato de transacción.

Con toda atención,



Mauricio López Egan Wyer
Gerente General
BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.



CERTIFICACION

(Valores expresados en pesos colombianos sin decimales)

Los suscritos a saber WILLIAM CAMILO ORTIZ GOMEZ en Calidad de Contador Público y LUZ DARY QUIROGA LOPEZ como Revisor Fiscal Principal designado de INNOVAR AUDITORES Y CONSULTORES S.A.S. de la sociedad **BRADCO S.A.S.** con NIT. **900.109.444-1**, nos permitimos informar:

1. Que BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S. (Antes BEAT RIDE APP COLOMBIA LTDA.) con NIT. 901.183.305-4, tiene contrato de arrendamiento comercial Local 22 del edificio Torre Amadeus, localizado en la carrera 11 No. 84 -09 de la ciudad de Bogotá D.C., desde el 6 de septiembre de 2018, con un término de duración inicial de tres (3) años, fecha de terminación 5 de septiembre de 2021.
2. Que BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S. presenta desde el 6 de septiembre de 2018 al 30 de noviembre de 2020 los siguientes movimientos históricos:

La información contable, financiera y tributaria es responsabilidad de la administración de la compañía.

(Valores expresados en pesos sin decimales y número para la factura)

FACTURACIÓN				ABONOS		SALDO
FECHA	DOCUMENTO	NUMERO	VALOR POR COBRAR	FECHA DE PAGO	VALOR PAGADO	
15 de agosto de 2018	Factura de Venta	3177	S 20.212.500	28 de agosto de 2018	S 20.212.500	S 0
1 de septiembre de 2018	Factura de Venta	3217	S 20.212.500	10 de septiembre de 2018	S 20.212.500	S 0
1 de octubre de 2018	Factura de Venta	3257	S 2.695.000	11 de octubre de 2018	S 2.695.000	S 0
8 de octubre de 2018	Factura de Venta	3260	S 2.906.032		S 2.906.032	S 0
1 de noviembre de 2018	Factura de Venta	3292	S 40.425.000	16 de noviembre de 2018	S 40.425.000	S 0
1 de diciembre de 2018	Factura de Venta	3335	S 40.425.000	18 de diciembre de 2018	S 40.425.000	S 0
3 de enero de 2019	Factura de Venta	3375	S 40.425.000	18 de febrero de 2018	S 39.200.000	-S 1
				16 de diciembre de 2019	S 887	
				30 de junio de 2020	S 338	
				Total abonos	S 40.424.999	
1 de febrero de 2019	Factura de Venta	3423	S 40.425.000	14 de marzo de 2019	S 40.425.000	S 0
1 de marzo de 2019	Factura de Venta	3469	S 40.425.000	15 de abril de 2019	S 40.425.000	S 0

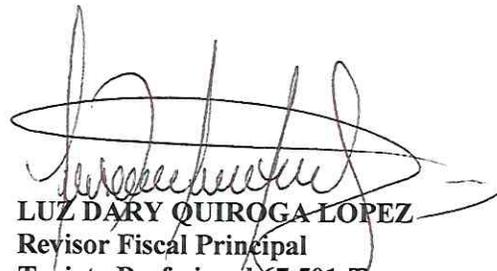


FACTURACION				ABONOS		SALDO
FECHA	DOCUMENTO	NUMERO	VALOR POR COBRAR	FECHA DE PAGO	VALOR PAGADO	
1 de abril de 2019	Factura de Venta	3507	\$ 40.425.000	14 de mayo de 2019	\$ 40.425.000	\$ 0
2 de mayo de 2019	Factura de Venta	3549	\$ 40.425.000	14 de junio de 2019	\$ 40.425.000	\$ 0
1 de junio de 2019	Factura de Venta	3589	\$ 40.425.000	15 de julio de 2019	\$ 40.425.000	\$ 0
1 de julio de 2019	Factura de Venta	3666	\$ 40.425.000	1 de agosto de 2019	\$ 40.425.000	\$ 0
1 de agosto de 2019	Factura de Venta	3712	\$ 40.425.000	12 de agosto de 2019	\$ 40.425.000	\$ 0
1 de agosto de 2019	Factura de Venta	3726	\$ 40.425.000	16 de agosto de 2019	\$ 40.425.000	\$ 0
1 de septiembre de 2019	Factura de Venta	3758	\$ 40.425.000	20 de septiembre de 2019	\$ 40.425.000	\$ 0
1 de octubre de 2019	Factura de Venta	3798	\$ 42.728.416	11 de octubre de 2019	\$ 42.728.417	\$ 1
1 de noviembre de 2019	Factura de Venta	3834	\$ 41.469.844	18 de noviembre de 2019	\$ 41.469.844	\$ 0
2 de diciembre de 2019	Factura de Venta	BR17	\$ 41.469.844	16 de diciembre de 2019	\$ 41.469.844	\$ 0
3 de enero de 2020	Factura de Venta	BR50	\$ 41.469.844	10 de enero de 2020	\$ 41.469.844	\$ 0
1 de febrero de 2020	Factura de Venta	BR101	\$ 42.519.015	6 de febrero de 2020	\$ 42.519.015	\$ 0
1 de marzo de 2020	Factura de Venta	BR134	\$ 42.519.015	6 de marzo de 2020	\$ 42.519.015	\$ 0
15 de abril de 2020	Factura de Venta	BR201	\$ 21.259.508	27 de mayo de 2020	\$ 21.259.508	\$ 0
4 de mayo de 2020	Factura de Venta	BR229	\$ 42.519.015	18 de junio de 2020	\$ 42.519.015	\$ 0
3 de julio de 2020	Factura de Venta	BR307	\$ 31.889.262	29 de julio de 2020	\$ 31.889.262	\$ 0
5 de agosto de 2020	Factura de Venta	BR361	\$ 31.889.262	18 de septiembre de 2020	\$ 31.889.262	\$ 0
9 de septiembre de 2020	Factura de Venta	BR408	\$ 85.038.030	27 de octubre de 2020	\$ 85.038.030	\$ 0
7 de octubre de 2020	Factura de Venta	BRE6	\$ 47.040.203	29 de octubre de 2020	\$ 47.040.203	\$ 0
29 de octubre de 2020	Factura de Venta	BRE42	\$ 132.078.233	29 de octubre de 2020	\$ 124.950.000	\$ 7.128.233
4 de noviembre de 2020	Factura de venta	BRE58	\$ 44.985.118	N/A	\$ 0	\$ 44.985.118
TOTAL FACTURADO			\$ 1.220.000.640	TOTAL ABONOS	\$ 1.167.887.290	\$ 52.113.351

Se expide la presente certificación a solicitud de **BRADCO S.A.S.** en la ciudad de Bogotá D.C., al primer (1) día del mes de diciembre (12) de 2020.

Atentamente,


WILLIAM CAMILO ORTIZ GOMEZ
Contador Público.
Tarjeta Profesional 247507-T


LUZ DARY QUIROGA LOPEZ
Revisor Fiscal Principal
Tarjeta Profesional 67.501-T
DESIGNADO POR INNOVAR AUDITORES
Y CONSULTORES S.A.S. T.R. 1578
(21-2G-2020-45)

Juliana Lopez

De: Luis Salcedo <l.salcedo@thebeat.co>
Enviado el: viernes, 24 de enero de 2020 10:44 p. m.
Para: Rodrigo Matiz; Juliana Lopez
CC: Mauricio Lopez
Asunto: Propuesta Contrato de Arriendo - Beat Ride App Colombia S.A.S.
Datos adjuntos: Propuesta Bradco S.A.S. - Beat Ride App Colombia S.A.S.pdf

Apreciados Juliana y Rodrigo,

Adjuntamos la propuesta integral preparada por Beat Ride App Colombia S.A.S. con el propósito de explorar conjuntamente la posibilidad de terminar, de mutuo acuerdo, el Contrato de Arriendo celebrado con Bradco S.A.S., en los mejores términos. En relación con esta, quedamos muy atentos a sus comentarios y/o sugerencias.

Por otra parte, aprovechamos la oportunidad para confirmar lo que, según entendemos, ya les comunicó Luis Codd en la tarde de hoy, que es que mañana haremos un trasteo de varios de los muebles que tenemos actualmente en el inmueble (es decir, un trasteo parcial). Esto, independientemente de que el centro de atención a usuarios que se encuentra en el primero piso del inmueble seguirá abierto al público, y de la seriedad y el carácter vinculante de nuestra propuesta, que se encuentra adjunta.

Ahora bien, según entendemos, la administración exige que para poder retirar muebles, el propietario del inmueble les envíe a ellos una comunicación autorizando la salida de los elementos. En este contexto, amablemente les solicitamos su colaboración con el envío de la comunicación correspondiente a la administración del edificio Amadeus y, les informamos que, en términos generales, son objetos que esperamos retirar mañana del inmueble, los siguientes:

- 30 sillas de escritorio;
- 35 cajas con elementos de cocina y de oficina;
- 1 televisor y su base;
- 3 bolsas con maletas;
- 1 escritorio;
- 7 counters;
- 1 mueble de casilleros;
- 1 mueble para elementos de cocina;
- 1 mueble pequeño para impresora; y
- 12 sillas triangulares.

Por favor no duden en contactarnos en cualquier momento en caso de que tengan cualquier duda o de querer discutir cualquiera de los puntos ya sea de la propuesta o del trasteo parcial. Mi teléfono es el que está abajo de mi firma.

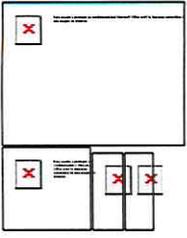
Que tengan una excelente noche y fin de semana.

Saludos,

Luis Gonzalo Salcedo Garrido

Legal Analyst - Colombia

(+57) 315 538 3419 | [thebeat.co](mailto:l.salcedo@thebeat.co)



Beat is hiring: Learn more <http://beat.careers>

Bogotá, D.C., 24 de enero de 2020

Señor
RAFAEL RINCÓN MORALES
Representante Legal
BRADCO S.A.S.

Asunto: Propuesta integral para finalizar de mutuo acuerdo la relación comercial existente entre **BRADCO S.A.S.** y **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.**

Respetado señor:

De manera atenta, y de conformidad con lo conversado con la Dra. Juliana López, abogada de **BRADCO S.A.S. ("BRADCO")**, en la reunión sostenida el 21 de enero de 2020 a las 9:00 a.m. en las oficinas de **BRADCO**, les presentamos por medio del presente escrito la propuesta preparada por **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S. ("BEAT")** y, conjuntamente con **BRADCO**, las "**PARTES**") con el propósito de explorar conjuntamente la posibilidad de terminar, de mutuo acuerdo, el Contrato de Arrendamiento celebrado entre las dos empresas el 6 de septiembre de 2018 (el "**CONTRATO**"), evitando de esta manera que a cualquiera de las dos empresas se le generen perjuicios como consecuencia de una terminación anticipada y/o los desacuerdos que puedan sobrevenir entre las **PARTES** por este hecho pero, ante todo, honrando los buenos términos que desde siempre han caracterizado la relación comercial que desde 2018 existe entre ellas.

De esta forma, les proponemos acordar, de buena fe:

- Que desde el 6 de febrero de 2020 ambas **PARTES** desplegarán esfuerzos para conseguir una persona natural o jurídica interesada en ser arrendatario del inmueble arrendado en virtud del **CONTRATO** (el "**INMUEBLE**") y que, además, cumpla las condiciones exigidas por **BRADCO** para ser cesionario de la posición contractual que **BEAT** tiene actualmente en el **CONTRATO** (el "**CESIONARIO**").
- Que **BEAT**, como lo viene siendo hasta la fecha, continuará siendo arrendatario del **INMUEBLE** hasta que suceda cualquiera de los siguientes acontecimientos:
 - (i) Que, llegado el 5 de octubre de 2020, ninguna de las **PARTES** haya conseguido a un **CESIONARIO** y, en consecuencia, no sea posible para **BEAT** ceder su posición contractual en el **CONTRATO** antes de dicha fecha;
 - (ii) Que, con anterioridad al 5 de octubre de 2020, cualquiera de las **PARTES** haya conseguido a un **CESIONARIO** y que, en consecuencia, la cesión de la posición contractual de **BEAT** se formalice antes de dicha fecha.
- Que en caso de no conseguir ninguna de las **PARTES** un **CESIONARIO** idóneo en un término de ocho (8) meses, contados a partir del 6 de febrero de 2020 (es decir, antes del 5 de octubre de 2020), **BEAT** podrá terminar el **CONTRATO** de manera unilateral sin que ello dé lugar a siquiera un debate sobre la generación de perjuicios, sanciones, multas o indemnizaciones para cualquiera de las dos **PARTES**.
- Que, en caso de que sea **BEAT** quien consiga al **CESIONARIO** con anterioridad al 5 de octubre de 2020, **BEAT** estará facultado para -y tendrá el deber de- abandonar el **INMUEBLE** a más tardar el día cinco (5) del mes siguiente a aquel en el que se haya formalizado la cesión del

BEAT

CONTRATO en favor del **CESIONARIO** y, adicionalmente, pagará a **BRADCO** el valor equivalente a un canon adicional de arrendamiento en relación con el número de cánones que hasta ese momento **BEAT** le haya cancelado. Este pago será realizado por **BEAT** el día seis (6) del mes siguiente a la cesión del **CONTRATO**.

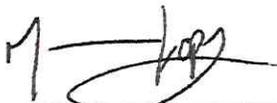
- Que, en caso de que sea **BRADCO** quien consiga al **CESIONARIO** con anterioridad al 5 de octubre de 2020, **BEAT** deberá abandonar el **INMUEBLE** a más tardar el día cinco (5) del mes siguiente a aquel en el que se haya formalizado la cesión del **CONTRATO** en favor del **CESIONARIO** y, adicionalmente, pagará a **BRADCO** un valor equivalente a todos los cánones de arrendamiento que faltarían por cancelar desde la fecha de la cesión del **CONTRATO** hasta el 5 de octubre de 2020. El pago que le corresponda realizar a **BEAT** -de darse este escenario- se realizará el día seis (6) del mes siguiente a la cesión del **CONTRATO**.

Ahora bien, como ya se dijo, la última intención de **BEAT** al estar interesado en ceder su posición contractual a un tercero idóneo, es la de causar a **BRADCO** ningún tipo de perjuicio. Por lo mismo, con la propuesta se busca dejar a **BRADCO** incluso en una mejor posición a aquella en la que estaría en ausencia de la misma, pero sin que ello implique, por ninguna circunstancia, poner en riesgo la viabilidad financiera de **BEAT** quien -como se expuso en la reunión del 21 de enero de 2020- no es actualmente rentable, ni tiene asegurada (siendo esta, incluso, muy incierta) una rentabilidad en el mediano y/o largo plazo respecto de sus operaciones en Colombia, dadas las características mismas del negocio que desarrolla y lo competido que es su mercado. Es entonces, por este contexto, sumado a la incertidumbre jurídica que existe actualmente en Colombia en torno a la continuidad de las plataformas que permiten la intermediación de servicios privados de transporte (servicio que, por demás, **BEAT** entiende que es perfectamente legal), y lo expuestas que están, en general, las empresas disruptivas a la interpretación exclusiva que tenga cada juez en Colombia (y/o cada autoridad administrativa), que **BEAT** quisiera poner de presente a **BRADCO** que, además de lo expuesto en párrafos anteriores, su viabilidad depende de: (i) Identificar una manera razonable de reducir sus costos de operación con el propósito de aspirar, eventualmente, a obtener algún nivel de rentabilidad; y (ii) reducir la incertidumbre jurídica que actualmente existe en torno a su negocio en Colombia. Todo lo dicho, en últimas, tiene como único propósito velar por la continuidad **BEAT** en el país para lograr contribuir a la vida diaria de miles y, eventualmente, millones de personas que, en las ciudades de Colombia, se benefician del uso de la plataforma.

Finalmente, **BEAT** desea manifestar que la presente propuesta se fundamenta en un ejercicio contable -tan juicioso como realista- realizado por **BEAT** entre la fecha de la última reunión sostenida y la fecha del presente escrito. Así mismo, **BEAT** manifiesta que tiene toda la disposición para recibir sugerencias de **BRADCO** -quien, de las **PARTES**, es el único experto en asuntos inmobiliarios- para que la presente propuesta se ajuste efectivamente a las necesidades de ambas **PARTES**, sin desconocer todo lo expuesto en este escrito. Adjuntamos, para efectos de transparencia y con la finalidad de honrar el compromiso adquirido con **BRADCO** el pasado 21 de enero de 2020, los Estados Financieros de **BEAT** (definitivos para el año 2018 y provisionales para el año 2019, en tanto para este último año aún no hemos cerrado los libros contables).

Quedamos atentos a su respuesta para formalizar este acuerdo mediante un contrato de transacción.

Con toda atención,



Mauricio López Egan Wyer
Gerente General
BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.

Bogotá, D.C., 23 de diciembre de 2019

Señor
RAFAEL RINCÓN MORALES
Representante Legal
BRADCO S.A.S.
Carrera 7 No. 155 C - 30, piso 45
Ciudad.

Ref.: Contrato de Arrendamiento Comercial Local 22 Edificio Torre Amadeus del 6 de septiembre de 2018

Asunto: Respuesta comunicación del 7 de noviembre de 2019

Respetado señor:

Nos referimos a su comunicación del pasado 7 de noviembre, recibida el 26 de noviembre, relativa al Contrato de Arrendamiento Comercial Local 22 del Edificio Torre Amadeus (el "Contrato") celebrado entre **BRADCO S.A.S.** ("BRADCO") y **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.** ("BEAT" y, en conjunto, las "Partes").

Al respecto, rechazamos de manera respetuosa la interpretación del Contrato realizada por parte de **BRADCO**, y objetamos cualquier cobro a título de penalidad o sanción, de conformidad con lo pactado en el Contrato. Sin embargo, acudiendo a los parámetros de la buena fe contractual que desde el inicio han caracterizado nuestra relación comercial, los invitamos a celebrar una reunión presencial en la semana del 13 de enero de 2020 (o cuando lo encuentren conveniente) con el ánimo de llegar a un acuerdo que atienda a los intereses de ambas Partes del Contrato y finalice la controversia acá suscitada, quedando con ello muy atentos a su respuesta.

Con toda atención,



Mauricio López Egan Wyer
Gerente General
BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.

Bogotá, D.C., 23 de diciembre de 2019

Señor
RAFAEL RINCÓN MORALES
Representante Legal
BRADCO S.A.S.
Carrera 7 No. 156 - 08, Oficina 3101
Ciudad.

Ref.: Contrato de Arrendamiento Comercial Local 22 Edificio Torre Amadeus del 6 de septiembre de 2018

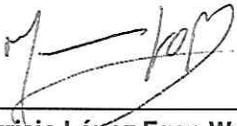
Asunto: Respuesta comunicación del 7 de noviembre de 2019

Respetado señor:

Nos referimos a su comunicación del pasado 7 de noviembre, recibida el 26 de noviembre, relativa al Contrato de Arrendamiento Comercial Local 22 del Edificio Torre Amadeus (el "Contrato") celebrado entre **BRADCO S.A.S.** ("BRADCO") y **BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.** ("BEAT" y, en conjunto, las "Partes").

Al respecto, rechazamos de manera respetuosa la interpretación del Contrato realizada por parte de **BRADCO**, y objetamos cualquier cobro a título de penalidad o sanción -de conformidad con lo pactado en el Contrato. Sin embargo, acudiendo a los parámetros de la buena fe contractual que desde el inicio han caracterizado nuestra relación comercial, los invitamos a celebrar una reunión presencial en la semana del 13 de enero de 2020 (o cuando lo encuentren conveniente) con el ánimo de llegar a un acuerdo que atienda a los intereses de ambas Partes del Contrato y finalice la controversia acá suscitada, quedando con ello muy atentos a su respuesta.

Con toda atención,



Mauricio López Egan Wyer
Gerente General
BEAT RIDE APP COLOMBIA S.A.S.



Bogotá D.C. Enero 28 de 2020

Señores
BEAT RIDE APP COLOMBIA LTDA
Atn. Mauricio López Egan Wyer
Gerente General
La ciudad

REF: COMUNICACIÓN DE FECHA 24 DE ENERO DE 2020

Apreciados señores,

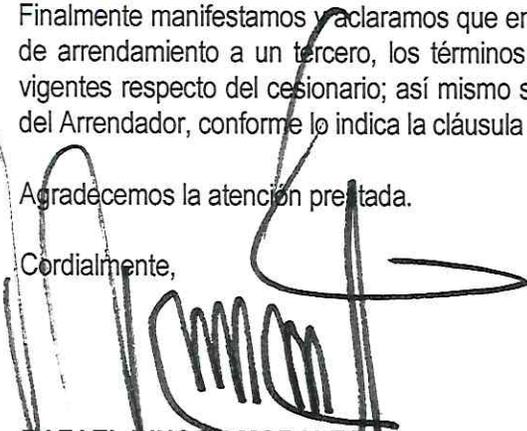
En atención a su comunicación de la referencia a través de la cual propone la terminación del contrato de arrendamiento vigente del Local 22 que forma parte del Edificio Torre Amadeus, ubicado en la Carrera 11 No. 84-09 de Bogotá D.C., reiteramos que el numeral sexto de la cláusula décimo quinta consagrada en el contrato de arrendamiento vigente, establece las condiciones para la terminación anticipada respecto de las cuales daremos cumplimiento.

En este orden de ideas, requerimos al Arrendatario que realice el pago de la penalidad consagrada en la precitada cláusula y como consecuencia de ello, dar cumplimiento de la condición para dicha forma de terminación del contrato de arrendamiento.

Finalmente manifestamos y aclaramos que en el evento en que el Arrendatario decida ceder el contrato de arrendamiento a un tercero, los términos y condiciones establecidas en el mismo se mantendrán vigentes respecto del cesionario; así mismo se aclara que la cesión queda sujeta a autorización previa del Arrendador, conforme lo indica la cláusula octava del mencionado contrato.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,


RAFAEL RINCON MORALES
Representante Legal

C.C. Archivo- Revisó Dirección Jurídica

472
Servicios Postales Nacionales S.A NIT 900.062.917-9 DG 25 G 95 A 55
Atención al usuario: (604) 4722000 - 01 8000 111210 - servicioalcliente@472.com.co
Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg
Licencia de Transporte

472
Servicios Postales Nacionales S.A NIT 900.062.917-9 DG 25 G 95 A 55
Atención al usuario: (604) 4722000 - 01 8000 111210 - servicioalcliente@472.com.co
Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg
Licencia de Transporte

472
Servicios Postales Nacionales S.A NIT 900.062.917-9 DG 25 G 95 A 55
Atención al usuario: (604) 4722000 - 01 8000 111210 - servicioalcliente@472.com.co
Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg
Licencia de Transporte

Remitente
Nombre/Razón Social: BRADCO S.A.S.
Dirección: KR 7 155 C 30 PISO 45
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Codigo postal: 1101131254
Envío: RA234643631CO

Destinatario
Nombre/Razón Social: BEAT RIDE APP COLOMBIA LTDA
Dirección: CRA 11 # 84 - 09 LOCAL 22 ATN. MAURICIO LOPEZ EGAN WYER
Ciudad: BOGOTÁ D.C. - BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Codigo postal: 110221000
Fecha admisión: 30/01/2020 16:21:31

Remitente
Nombre/Razón Social: BRADCO S.A.S.
Dirección: KR 7 155 C 30 PISO 45
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Codigo postal: 1101131254
Envío: RA234643645CO

Destinatario
Nombre/Razón Social: BEAT RIDE COLOMBIA LTDA
Dirección: CLL 92 # 11 - 51 PISO 4
Ciudad: BOGOTÁ D.C. - BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Codigo postal: 110221000
Fecha admisión: 30/01/2020 16:21:31

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
Licencia de Correo: /Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg/Licencia de Transporte

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PF.EFREN DARIO LOPEZ
Orden de servicio: PF.EFREN DARIO LOPEZ
Fecha Admisión: 30/01/2020 16:21:31
Fecha Aprox Entrega: 31/01/2020

RA234643631CO

1111 461	Remitente	Nombre/ Razón Social: BRADCO S.A.S. Dirección: KR 7 155 C 30 PISO 45 NIT/C.C/T.I:	Causal Devoluciones:	1111 634																												
	Destinatario	Nombre/ Razón Social: BEAT RIDE APP COLOMBIA LTDA Dirección: CRA 11 # 84 - 09 LOCAL 22 ATN. MAURICIO LOPEZ EGAN WYER	<table border="1"> <tr> <td>RE</td><td>Rehusado</td> <td>C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td><td>No existe</td> <td>N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NS</td><td>No reside</td> <td>FA</td><td>FA</td><td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR</td><td>No reclamado</td> <td>AC</td><td>AC</td><td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td><td>Desconocido</td> <td>FM</td><td>FM</td><td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td></td><td>Dirección errada</td> <td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NS	No reside	FA	FA	Fallecido	NR	No reclamado	AC	AC	Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor		Dirección errada	
RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																												
NE	No existe	N1	N2	No contactado																												
NS	No reside	FA	FA	Fallecido																												
NR	No reclamado	AC	AC	Apartado Clausurado																												
DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor																												
	Dirección errada																															
Valores		Referencia: Teléfono:2411450 Código Postal:110131254 Ciudad:BOGOTÁ D.C. Depto:BOGOTÁ D.C. Código Operativo:1111634	Firma nombre y/o sello de quien recibe:																													
		Peso Físico(grams):200 Peso Volumétrico(grams):0 Peso Facturado(grams):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$5.200 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$5.200	C.C. Tel: Hora:																													
		Dice Contener:	Fecha de entrega:																													
		Observaciones del cliente:	Distribuidor:																													
			C.C.																													
			Gestión de entrega:																													
			1er 2do																													

1111634111461RA234643631CO

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111210 / Tel. contacto: (604) 4722000. Mta. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2010/Mta. TC. Res. Mensajería Expresa 00487 de 9 septiembre del 2011
El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72. Instaura sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.com.co

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
Licencia de Correo: /Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg/Licencia de Transporte

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PF.EFREN DARIO LOPEZ
Orden de servicio: PF.EFREN DARIO LOPEZ
Fecha Admisión: 30/01/2020 16:21:31
Fecha Aprox Entrega: 31/01/2020

RA234643645CO

1111 454	Remitente	Nombre/ Razón Social: BRADCO S.A.S. Dirección: KR 7 155 C 30 PISO 45 NIT/C.C/T.I:	Causal Devoluciones:	1111 634																												
	Destinatario	Nombre/ Razón Social: BEAT RIDE COLOMBIA LTDA Dirección: CLL 92 # 11 - 51 PISO 4	<table border="1"> <tr> <td>RE</td><td>Rehusado</td> <td>C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td><td>No existe</td> <td>N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NS</td><td>No reside</td> <td>FA</td><td>FA</td><td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR</td><td>No reclamado</td> <td>AC</td><td>AC</td><td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td><td>Desconocido</td> <td>FM</td><td>FM</td><td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td></td><td>Dirección errada</td> <td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NS	No reside	FA	FA	Fallecido	NR	No reclamado	AC	AC	Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor		Dirección errada	
RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																												
NE	No existe	N1	N2	No contactado																												
NS	No reside	FA	FA	Fallecido																												
NR	No reclamado	AC	AC	Apartado Clausurado																												
DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor																												
	Dirección errada																															
Valores		Referencia: Teléfono:2411450 Código Postal:110131254 Ciudad:BOGOTÁ D.C. Depto:BOGOTÁ D.C. Código Operativo:1111634	Firma nombre y/o sello de quien recibe:																													
		Peso Físico(grams):200 Peso Volumétrico(grams):0 Peso Facturado(grams):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$5.200 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$5.200	C.C. Tel: Hora:																													
		Dice Contener:	Fecha de entrega:																													
		Observaciones del cliente:	Distribuidor:																													
			C.C.																													
			Gestión de entrega:																													
			1er 2do																													

1111634111454RA234643645CO

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111210 / Tel. contacto: (604) 4722000. Mta. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2010/Mta. TC. Res. Mensajería Expresa 00487 de 9 septiembre del 2011
El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72. Instaura sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.com.co

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
Licencia de Correo: /Licencia de Mensajería: 0 A 5 kg/Licencia de Transporte

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PF.EFREN DARIO LOPEZ
Orden de servicio: PF.EFREN DARIO LOPEZ
Fecha Admisión: 30/01/2020 16:21:31
Fecha Aprox Entrega: 31/01/2020

RA234643645CO

1111 454	Remitente	Nombre/ Razón Social: BRADCO S.A.S. Dirección: KR 7 155 C 30 PISO 45 NIT/C.C/T.I:	Causal Devoluciones:	1111 634																												
	Destinatario	Nombre/ Razón Social: BEAT RIDE COLOMBIA LTDA Dirección: CLL 92 # 11 - 51 PISO 4	<table border="1"> <tr> <td>RE</td><td>Rehusado</td> <td>C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td><td>No existe</td> <td>N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NS</td><td>No reside</td> <td>FA</td><td>FA</td><td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR</td><td>No reclamado</td> <td>AC</td><td>AC</td><td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td><td>Desconocido</td> <td>FM</td><td>FM</td><td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td></td><td>Dirección errada</td> <td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NS	No reside	FA	FA	Fallecido	NR	No reclamado	AC	AC	Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor		Dirección errada	
RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado																												
NE	No existe	N1	N2	No contactado																												
NS	No reside	FA	FA	Fallecido																												
NR	No reclamado	AC	AC	Apartado Clausurado																												
DE	Desconocido	FM	FM	Fuerza Mayor																												
	Dirección errada																															
Valores		Referencia: Teléfono:2411450 Código Postal:110131254 Ciudad:BOGOTÁ D.C. Depto:BOGOTÁ D.C. Código Operativo:1111634	Firma nombre y/o sello de quien recibe:																													
		Peso Físico(grams):200 Peso Volumétrico(grams):0 Peso Facturado(grams):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$5.200 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$5.200	C.C. Tel: Hora:																													
		Dice Contener:	Fecha de entrega:																													
		Observaciones del cliente:	Distribuidor:																													
			C.C.																													
			Gestión de entrega:																													
			1er 2do																													

1111634111454RA234643645CO

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111210 / Tel. contacto: (604) 4722000. Mta. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2010/Mta. TC. Res. Mensajería Expresa 00487 de 9 septiembre del 2011
El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72. Instaura sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.com.co



Trazabilidad Web

N° Guia

Buscar

Para visualizar la guía de version 1 ; sigue las [instrucciones](#) de ayuda para habilitarlas

1 of 1 Find | Next

Guía No. RA234643631CO

Fecha de Envío: 30/01/2020
16:21:31

Tipo de Servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 5200.00 Orden de servicio: 154690275

Datos del Remitente:

Nombre: BRADCO S.A.S. Ciudad: BOGOTA D.C. Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: KR 7 155 C 30 PISO 45 Teléfono: 2411450

Datos del Destinatario:

Nombre: BEAT RIDE APP COLOMBIA LTDA Ciudad: BOGOTA D.C. Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: CRA 11 # 84 - 09 LOCAL 22 ATN. MAURICIO LOPEZ EGAN WYER Teléfono:

Carta asociada:

Código envío paquete:

Quien Recibe:

Envío Ida/Regreso Asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
30/01/2020 04:21 PM	PF.EFREN DARIO LÓPEZ CUERVO - DARLOP COMUNICACIONE	Admitido	
31/01/2020 02:28 PM	PF.EFREN DARIO LÓPEZ CUERVO - DARLOP COMUNICACIONE	En proceso	
01/02/2020 03:28 AM	CTP.CENTRO A	En proceso	
01/02/2020 11:36 AM	CD.CHAPINERO	En proceso	
03/02/2020 04:08 PM	CD.CHAPINERO	No reside - dev a remitente	



Fecha: 2/4/2020 9:05:00 AM

Página 1 de 1



Trazabilidad Web

N° Guia

Buscar

Para visualizar la guía de version 1 : sigue las [instrucciones de ayuda para habilitarlas](#)

1 of 1 Find | Next



Guía No. RA234643645CO

Fecha de Envío: 30/01/2020
16:21:31

Tipo de Servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 5200.00 Orden de servicio: 154690275

Datos del Remitente:

Nombre: BRADCO S.A.S. Ciudad: BOGOTA D.C. Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: KR 7 155 C 30 PISO 45 Teléfono: 2411450

Datos del Destinatario:

Nombre: BEAT RIDE COLOMBIA LTDA Ciudad: BOGOTA D.C. Departamento: BOGOTA D.C.
Dirección: CLL 92 # 11 - 51 PISO 4 Teléfono:

Carta asociada: Código envío paquete: Quien Recibe: BEAT RIDE COLOMBIA LTDA
Envío Ida/Regreso Asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
30/01/2020 04:21 PM	PF.EFREN DARIO LÓPEZ CUERVO - DARLOP COMUNICACIONE	Admitido	
31/01/2020 02:28 PM	PF.EFREN DARIO LÓPEZ CUERVO - DARLOP COMUNICACIONE	En proceso	
01/02/2020 03:35 AM	CTP.CENTRO A	En proceso	
01/02/2020 11:00 AM	CD.CHAPINERO	En proceso	
03/02/2020 11:21 AM	CD.CHAPINERO	Rehusado-dev. a remitente	



Fecha:2/4/2020 9:05:58 AM