

CONTRATO No.: SGR-230-19-DE 2022

CONTRATANTE: UP HOLDING S.A.S.

CONTRATISTA: CONECTA WORK S.A.S. REPRESENTADA LEGALMENTE POR CLAUDIA MARCELA GONZALEZ AREVALO IDENTIFICADA CON C.C. # 52.779.380

OBJETO: “Contratar el arrendamiento de una oficina privada, dentro de Conecta Word Center en la ciudad de Neiva, de 16m² amoblada con capacidad para seis personas, así como del uso de zonas comunes para el funcionamiento de las instalaciones del proyecto de inversión **“DESARROLLO DE CAPACIDADES EN GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN EMPRESARIAL PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR TURISMO, ECONOMÍA NARANJA Y AGROPECUARIO DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA, BPIN 2021000100230”**

VALOR: VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$22.848.000,00)

PLAZO: DOCE (12) MESES

CIUDAD Y FECHA: NEIVA - HUILA, 06 DE ABRIL DE 2022.

UP HOLDING S.A.S., identificada con NIT No. 900.828.603-0, bajo la representación legal de **MARISOL CARANTÓN AGUDELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.331.704 de Manizales quien en adelante se denominará **“EL CONTRATANTE”**, y **CONECTA WORK S.A.S.**, identificada con NIT 901.412.257-2, bajo la representación legal suplente de **CLAUDIA MARCELA GONZALEZ AREVALO**, con cédula de ciudadanía No. 52.779.380 de Bogotá y quien para los efectos del presente documento se denominará **“EL CONTRATISTA”** y/o **“Conecta”**, acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** (en adelante el **“Contrato”**), el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA - Por medio del presente Contrato, las partes establecen los términos y condiciones, en virtud del cual, **EL CONTRATANTE** contrata el arrendamiento de una oficina privada de 16m² amoblada con capacidad para seis (6) personas dentro de Conecta Work Center en la ciudad de Neiva, para su uso, y a su vez, **EL CONTRATISTA** se obliga a poner al servicio del **CONTRATANTE**, el bien inmueble con los requerimientos técnicos mínimos exigidos en el objeto de este Contrato, de conformidad con la supervisión de **EL CONTRATANTE** o sus representantes, los procedimientos establecidos para su cumplimiento, la diligencia, honestidad, eficacia y el cuidado necesario.

CLÁUSULA SEGUNDA- OBJETO: Contratar el arrendamiento de una oficina privada, dentro de Conecta Word Center en la ciudad de Neiva, de 16m² amoblada con capacidad para seis personas, así como del uso de zonas comunes para el funcionamiento de las instalaciones del proyecto de inversión **“DESARROLLO DE CAPACIDADES EN GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN EMPRESARIAL PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR TURISMO, ECONOMÍA NARANJA Y AGROPECUARIO DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA, BPIN 2021000100230”**.

CLÁUSULA TERCERA.- ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL.- El arrendamiento se prestará bajo las siguientes condiciones:

1. **Servicios incluidos en el arrendamiento:** El arrendamiento incluye el uso de una oficina privada con 6 escritorios ubicados en el salón, dentro de Conecta Work Center, el mobiliario y los servicios asociados, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en el plan contratado de acuerdo a la cotización.
2. **Sistema de créditos:** EL CONTRATISTA ha estructurado los servicios asociados al arrendamiento con fundamento en un sistema de créditos, que permite a EL CONTRATANTE decidir libremente, y según sus necesidades específicas, los servicios que utilizará durante la vigencia del plan contratado.

En consecuencia, EL CONTRATANTE tendrá derecho a utilizar un número de créditos específicos que podrán ser redimidos para tomar algunos servicios ofrecidos por EL CONTRATISTA de conformidad con el plan contratado. En todo caso, los créditos son personales e intransferibles.

3. **Horario de Conecta Work Center:** Las instalaciones de Conecta Work Center y los servicios objeto del presente Contrato, se encuentran disponibles de conformidad con el horario que establezca EL CONTRATISTA, así:

Horario	Apertura	Cierre
Lunes a viernes	7:00 a.m.	6:30 p.m.
Sábado	8:00 a.m.	12:00 p.m.

Los horarios podrán ser modificados por EL CONTRATISTA y serán publicados previamente en la página web www.conecta.center.com.

El CONTRATANTE dispondrá de [•] llave(s) electrónica(s) de acceso a Conecta Word Center y podrá realizarlo en el horario que crea conveniente dentro del horario estipulado anteriormente.

4. **Manual de Convivencia de Conecta Work Center:** El objeto del presente Contrato se encuentra sujeto al cumplimiento en todo momento por parte del CONTRATANTE, de los lineamientos previstos en el Manual de Convivencia de Conecta Work Center, el cual hace parte integral del presente Contrato como anexo No. 1.

EL CONTRATISTA se reserva el derecho de modificar el Manual de Convivencia en cualquier tiempo, el cual será informado a El CONTRATANTE por medio de la publicación de la última versión del Manual en la siguiente página web www.conecta.center.com.

Las Partes acuerdan que se entenderá que la última versión del Manual de Convivencia entrará en vigencia al día calendario siguiente de la fecha de la publicación de la última versión del mismo en la página web www.conecta.center.com.

5. **Régimen de Visitas:** El régimen de visitas se encuentra establecido en el manual de convivencia de Conecta Work Center.

Las visitas que reciba EL CONTRATANTE deberán ser atendidas en la oficina contratada, áreas comunes o sala de juntas de Conecta Work Center y no podrá ocupar un puesto fijo de trabajo de Conecta.

EL CONTRATANTE se hace entera y solidariamente responsable de cualquier acto y/o conducta desplegada por algún invitado y/o acompañante suyo, por lo que declara entender y aceptar que dicho acompañante y/o invitado suyo deberá acatar estrictamente las condiciones referidas en el presente Contrato y en sus anexos, respecto de la utilización de los servicios objeto del presente Contrato.

Cualquier incumplimiento al presente Contrato y a sus anexos, por parte de un invitado y/o acompañante de EL CONTRATANTE, se entenderá como un incumplimiento de éste y a derecho a Conecta a tomar las medidas pertinentes, incluyendo la terminación del presente Contrato de manera inmediata, según corresponda, a criterio exclusivo de Conecta.

6. **Usos ilegales y/o prohibidos:** EL CONTRATANTE declara entender y aceptar que, como condición para el uso de los espacios y servicios ofrecidos por EL CONTRATISTA, no utilizará estos de manera alguna que pueda contrariar las condiciones acordadas mediante el presente Contrato, y sus anexos.

EL CONTRATANTE no podrá utilizar los servicios ofrecidos por EL CONTRATISTA para dañar o deteriorar cualquier bien, derecho y/o servicio propiedad de este y/o de los demás arrendatarios, ni de ninguna manera que interfiera en el provecho eficiente y pacífico de los servicios ofrecidos por EL CONTRATISTA, por parte de los demás arrendatario o invitados de los mismos.

Adicionalmente, EL CONTRATANTE se abstendrá directamente o a través de interpuesta persona de acceder sin autorización a cualquiera de los servicios o cuentas, sistemas informáticos o redes conectadas a los servicios objeto del presente Contrato, a través del “hacking” y/o cualquier otro medio fraudulento.

7. **Derechos de EL CONTRATANTE:** EL CONTRATANTE tendrá los siguientes derechos a: (i) Usar la oficina arrendada; (ii) Acceder a la red de internet; (iii) Al uso de sanitarios, área y utensilios de cocina y zonas comunes; (iv) Consumo de agua, café o snacks; (v) Servicio de anuncio de visitas y de recepción de paquetería; (vi) Participar de servicios adicionales como amenidades, dinámicas, talleres, pláticas o cualquier otra que EL CONTRATISTA organice y (vii) Contratar servicios o productos

adicionales que sean ofrecidos por EL CONTRATISTA o un tercero autorizado dentro de Conecta Work Center.

CLÁUSULA CUARTA - OBLIGACIONES: EL CONTRATANTE tiene las siguientes obligaciones:

1. Cancelar el valor del presente Contrato al CONTRATISTA en la forma y términos establecidos.
2. Suministrar oportunamente la información que requiere EL CONTRATISTA para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
3. Cumplir el Manual de Convivencia de Conecta Work Center
4. Realizar la supervisión del Contrato.
5. Cumplir los protocolos de bioseguridad implementados por EL CONTRATISTA.
6. Utilizar las instalaciones de Conecta Work Center única y exclusivamente para el desarrollo de su objeto social, actividad comercial y profesional, la cual se encuentra señalada en el encabezado de este Contrato. No estará permitida la exhibición de productos.
7. Abstenerse de instalar cableados, conexiones de IT, telecomunicaciones, o modificar las instalaciones y la infraestructura de servicios públicos de Conecta. Cualquier modificación deberá ser autorizada de manera previa y por escrito por Conecta si esta lo considera aceptable.
8. Abstenerse de realizar descargas, transacciones y en general cualquier operación ilícita o ilegal a través de la red de internet ofrecida por EL CONTRATISTA.
9. Abstenerse de utilizar la dirección de Conecta como dirección fiscal o domicilio principal en el registro mercantil, así como a no utilizar la dirección de Conecta como referencia para créditos, relaciones y contrataciones laborales, comerciales o estatales. El uso de la dirección de Conecta está única y expresamente autorizado para recibir clientes, proveedores, recibir correspondencia o inversionistas. Cualquier otro uso deberá ser autorizado previamente y por escrito por Conecta, si esta lo considera aceptable.
10. Mantener indemne a Conecta de reclamaciones de cualquier tipo que puedan presentarse en contra de éste en razón del presente Contrato, excepto cuando la reclamación tenga origen por una acción u omisión de Conecta y/o sus funcionarios.
11. Las demás obligaciones establecidas en este Contrato y en el Manual de Convivencia.

EL CONTRATISTA se obliga a cumplir con el desarrollo de las siguientes actividades:

1. Entregar a EL CONTRATANTE el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes y usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por **EL CONTRATISTA** y el supervisor del Contrato, de acuerdo a los requerimientos técnicos mínimos exigidos.
2. Mantener en el inmueble arrendado los bienes y servicios conexos y adicionales ofrecidos en buen estado de servicio para el fin convenido en el Contrato y garantizar durante la vigencia del Contrato el uso pacífico por parte de EL CONTRATANTE.
3. Librar a EL CONTRATANTE de toda turbación o embarazo en el e del inmueble arrendado
4. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno, de conformidad con lo establecido en el 1985 del Código Civil.

5. Efectuar las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de mala calidad del inmueble arrendado.
6. Entregar el inmueble con los servicios públicos y demás cargos al día.
7. Implementar y aplicar protocolos de bioseguridad mientras se mantengan vigente por el Gobierno Nacional.
8. Garantizar el uso exclusivo de las oficinas objeto del presente Contrato.
9. Obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones, que, de acuerdo con la ley aplicable y las autoridades competentes, se requieran para ejecutar el objeto del Contrato; en tal sentido, es obligación de Conecta garantizar que se encuentre vigente por lo menos durante la vigencia del mismo.

CLÁUSULA QUINTA -VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor total del presente Contrato es la suma de **VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$22.848.000,00)**. La forma de pago del Contrato será así:

Se realizará un pago por la suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS MCTE (\$5.712.000)**, incluido IVA, correspondiente al pago de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2022, previa presentación de la cuenta de cobro, aprobación del supervisor y certificado bancario.

Se realizará otro pago por la suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS MCTE (\$5.712.000)**, incluido IVA, correspondiente al pago de arrendamiento de los meses de julio, agosto y septiembre de 2022, previa presentación de la cuenta de cobro del contratista durante los primeros cinco (5) días del mes de julio de 2022, aprobación del supervisor y certificado bancario.

Se realizará otro pago por la suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS MCTE (\$5.712.000)**, incluido IVA, correspondiente al pago de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022, previa presentación de la cuenta de cobro del contratista durante los primeros cinco (5) días del mes de octubre de 2022, aprobación del supervisor y certificado bancario.

Se realizará otro pago por la suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS MCTE (\$5.712.000)**, incluido IVA, correspondiente al pago de arrendamiento de los meses de enero, febrero y marzo de 2023, previa presentación de la cuenta de cobro del contratista durante los primeros cinco (5) días del mes de enero de 2023, aprobación del supervisor y certificado bancario.

En caso de retraso o mora en el pago del arrendamiento, se generarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley a partir del sexto (6) día calendario del mes.

A partir del décimo (10) día calendario del mes, se bloqueará el acceso a EL CONTRATANTE a Conecta Work Center, hasta tanto se realice el pago de la suma adeudada.

Para realizar el pago final se deberá suscribir la respectiva acta de terminación firmada por las partes, y los demás soportes (previa presentación de constancia de haber prestado el servicio a satisfacción y constancia de pago de parafiscales). Regulado por el código civil en el libro IV Título I

CLÁUSULA SEXTA. - SUPERVISIÓN: **EI CONTRATANTE** o quien este designe supervisará la ejecución del servicio encomendado, y podrá formular las observaciones del caso, Para ser analizadas juntamente con **EI CONTRATISTA** en función de cumplir a cabalidad sus obligaciones.

CLÁUSULA SÉPTIMA. -PLAZO DE EJECUCIÓN Este Contrato tendrá un plazo de doce (12) meses contados a partir del acta de inicio.

CLÁUSULA OCTAVA. - CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: Las partes se obligan a guardar absoluta reserva de la información y documentación de la cual llegará a tener conocimiento en cumplimiento del Contrato, en especial no entregará ni divulgará a terceros salvo autorización previa y expresa del representante legal de la otra parte, información calificada por las partes como confidencial, reservada o estratégica. No podrá en ninguna circunstancia revelar información a persona natural o jurídica que afecte los intereses de la respectiva parte, durante la vigencia de presente Contrato, so pena de incurrir en las acciones legales pertinentes consagradas para la protección de esta clase de información.

CLÁUSULA NOVENA- CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este Contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: **a)** Por mutuo acuerdo entre las partes, frente a lo cual se suscribirá acta de terminación, liquidación y declaración de paz y salvo, siempre que con ello no se causen perjuicios a la entidad. **b)** De manera unilateral por cualquiera de las partes por el incumplimiento de las obligaciones del Contrato. **c)** Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. **d)** Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución.

PARAGRÁFO PRIMERO: En cualquiera de los eventos de terminación se procederá a la liquidación del Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de terminar el presente Contrato, **EL CONTRATANTE** deberá desocupar integral e inmediatamente la oficina privada al que tiene acceso en virtud del Contrato, dejándolo en las mismas condiciones en que fue recibido.

Las Partes acuerdan que Conecta se reserva el derecho de exigir el pago de costos adicionales y razonables incurridos, a fin de efectuar las reparaciones necesarias que excedan el uso y desgaste normales.

CLÁUSULA DÉCIMA- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTE: EL CONTRATISTA será responsable civil y penalmente ante las autoridades, de los actos u omisiones en ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente Contrato cuando con ellos se cause perjuicio al **CONTRATANTE** o a terceros.

Por su parte, **EL CONTRATANTE** reconoce que Conecta no tiene responsabilidad alguna con respecto al acceso a los servicios ofrecidos en el arrendamiento, especialmente en lo referente a los servicios de internet, que son provistos por un tercero, o de ninguna pérdida de información resultante del uso de dichos servicios por parte del **CONTRATANTE**.

Así mismo, EL CONTRATANTE declara entender y aceptar que Conecta no asume ningún tipo de responsabilidad respecto del cuidado de los equipos y demás materiales y/o elementos propiedad de este, que el mismo utilice dentro del espacio comunitario de Conecta, dado que del presente Contrato no derivan obligaciones como depositario y/o custodio en cabeza de Conecta respecto de bienes propiedad del CONTRATANTE.

En el evento de incumplimiento de alguna obligación por parte de Conecta, por circunstancias de fuerza mayor, no generará responsabilidad alguna en cabeza de Conecta.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total o parcial de este Contrato, se entenderá pactada una sanción a título de cláusula penal pecuniaria, equivalente al diez por ciento (10%) del valor de este Contrato, suma que deberá pagar la parte incumplida directamente a la parte cumplida. El valor a cancelar, se considerará como pago parcial pero no definitivo de los perjuicios que reciba esta parte.

Cualquiera de las partes podrá tomar directamente el valor de la Cláusula Penal pecuniaria, de los saldos que se adeuden por razón de este Contrato y si no fuere posible, cobrará esta suma por vía judicial. Esta cláusula presta merito ejecutivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.-LIQUIDACIÓN: Una vez terminada la ejecución del objeto contractual a satisfacción, se llevará a cabo la liquidación final del Contrato. Para la suscripción del acta de terminación se requiere previamente de informe de actividades, informe de supervisión, soporte de pagos parafiscales.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: En caso de presentarse controversias o diferencias en la ejecución del Contrato, se recurrirá en primera instancia a los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN: El presente Contrato se suscribe en consideración de las características personales de las partes- Por lo anterior, en ningún caso se podrá ceder el presente Contrato. Cualquier cesión contractual deberá ser considerada y, de ser el caso, aprobada por la otra parte de manera previa y por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOCUMENTOS ANEXOS: Los documentos que se citan a continuación determinan, regulan, complementan y adicionan las condiciones del presente Contrato. **1)** Certificado de Disponibilidad Presupuestal. **2)** Estudio de Previo de la necesidad a contratar. **3)** Documentos del contratista. **4)** Las garantías requeridas. **5)** Demás documentos necesarios para el desarrollo del objeto contractual, aquellos que legalmente se requieran y los que se produzcan durante el desarrollo del mismo.

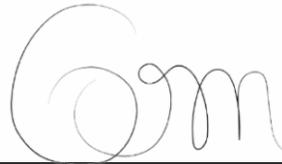
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: Este Contrato se perfecciona con la suscripción del mismo por las partes, para su ejecución se requiere de la expedición del Certificado de Registro Presupuestal. Este Contrato ha sido redactado estrictamente de acuerdo con la ley y la jurisprudencia será interpretada de buena fe y en consonancia con el Código Civil cuyo

objeto definido en su artículo 1495, es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Para constancia se firma en la ciudad de Neiva, Huila a los seis (06) días del mes de abril de 2022, en dos o más ejemplares del mismo.



Contratante
MARISOL CARANTÓN AGUDELO
Representante legal
UP HOLDING S.A.S



Contratista
CLAUDIA MARCELA GONZALEZ AREVALO
C.C. No. 52.779.380
Representante Legal Suplente Conecta WORK SAS