

Bogotá D.C., Abril 27 de 2.016

Señores:
PANAMERICANA FORMAS E IMPRESOS S.A.
Atn. Señor **ELKIS SCARPETTA RIVERA**
Gerente Administrativo
Ciudad.-

Ref. Bodega Calle 65 A # 93-73 Bogotá.

Estimado Don Elkis:

De acuerdo a su correo electrónico de fecha Abril 18 de los corrientes, nos permitimos ratificar que, según según lo pactado en el contrato de arrendamiento de la bodega citada en la referencia, a partir del 01 de Mayo de 2.016 el valor del cánon de arrendamiento de dicha bodega se incrementará, según lo pactado, en el IPC del año inmediatamente anterior + 1%, es decir $6.77\% + 1\% = 7.77\%$, por lo tanto, el valor mensual resultante para el nuevo período (Mayo 01/2.016 hasta Abril 30/2017) es por la suma de \$ 27.865.960.00 , \$6.966.490.00.00 para cada uno de los siguientes 4 propietarios firmantes.

Agradeciendo de antemano por su atención dispensada a la presente,

Cordialmente,


MIGUEL DAVID GRITZ SZAPIRO

C.C. 79.147.066 de Bogotá


DEBBIE GRITZ ROITMAN

C.C. 1.125.638.474 de Boston


EVELYN GRITZ ROITMAN

C.C. 1.020.741.780


KAREN GRITZ ROITMAN

C.C. 1.020.793.245 de Bogotá

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL (BODEGA) UBICADA EN LA CALLE 65 A # 93 - 73 DE BOGOTÁ.

CIUDAD: Bogotá (Cundinamarca) **FECHA DEL CONTRATO:** Primero (01) de Mayo de dos mil trece (2013) **LOS ARRENDADORES:** MIGUEL DAVID GRITZ SZAPIRO (25%) C.C. # 79.147.066 de Bogotá; DEBBIE GRITZ ROITMAN (25%) C.C. # 1.125.638.474 de Boston (USA) debidamente representada en el presente acto por MIGUEL DAVID GRITZ SZAPIRO C.C. # 79.147.066 según Poder General Escritura Pública 170 de Enero 27 de 2.011 Notaria 23; EVELYN GRITZ ROITMAN (25%) C.C. # 1.020.741.780 de Bogotá, y KAREN GRITZ ROITMAN (25%) C.C. # 1.020.793.245 de Bogotá. **EL ARRENDATARIO:** PANAMERICANA FORMAS E IMPRESOS S.A. NIT. 800.175.457-5. **LOS ARRENDADORES** y en conjunto con el **ARRENDATARIO**, así se denominarán **LAS PARTES**, hacemos constar que hemos celebrado contrato de arrendamiento, que se regirá por las siguientes Cláusulas. **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Conceder el goce a título de arrendamiento de la bodega cuya ubicación, dirección, área, linderos y demás características se determinan a continuación. **UBICACIÓN:** Este inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca). **DIRECCION:** Calle 65A # 93-73. Área total construida: 2.376,03 metros cuadrados. A pesar del área, el inmueble se considera como cuerpo cierto. **DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS:** Un solar o lote de terreno ubicado en esta ciudad de Bogotá D.E., en la urbanización los Álamos 1. Etapa, sector industrial distinguido con el No 22 de la Manzana 2, en el plano de la urbanización, con una cabida de 1680 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte: En 24 metros con la calle 66, por el sur en 24 metros con el lote número 7 de la misma manzana 2, por el oriente en 70 metros con el lote número 23 de la manzana 2, y por el occidente en 70 metros con el lote número 21 de la manzana 2. **ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCION:** Estructura en concreto, muros en ladrillo Santafé, pisos en concreto pulido, Mezzanine en concreto, Cubierta en estructura metálica y teja tipo Eternit #6. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50C-00230632 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá. **CHIP:** AAAD066CRPA **CEDULA CATASTRAL:** 65 T93 16

CLAUSULAS PRIMERA. -PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000.00) PESOS MCTE., mensuales, más el IVA que esté vigente en el momento de la facturación. El Canon de arrendamiento deberá ser pagado dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual del contrato mediante transferencia bancaria en la Cuenta Corriente Banco de Occidente # 226009090 de MIGUEL DAVID GRITZ SZAPIRO contabilizando de manera proporcional a los porcentajes de propiedad de los ARRENDADORES, sobre el total del canon. **PARAGRAFO PRIMERO.-** A partir de del segundo año de arrendamiento, el canon mensual será incrementado cada año en el porcentaje igual al último Índice de Precios al Consumidor IPC promulgado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística "DANE", a 31 de Diciembre del año inmediatamente anterior, más un (1) punto, tomando como base para tal efecto el precio del último canon de arrendamiento. Esto a partir del segundo año de arrendamiento y así sucesivamente. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con posterioridad a los primeros cinco (5) días de cada mes, no se entenderá como ánimo de renovar o modificar el término establecido para el pago de este contrato. **SEGUNDA. -PLAZO:** Cinco (5) años contados desde el día primero (1) de Mayo de dos mil trece (2013). **TERCERA.- SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA, ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONOS:** Manifiestan los ARRENDADORES que la Bodega cuenta en la fecha con instalación de agua, luz (250 kW) y teléfonos (2 líneas), y los ARRENDADORES no tendrán la responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de estos servicios. Igualmente LOS ARRENDATARIOS se obligan a pagar las sanciones, costas y multas que la empresa respectiva imponga por las infracciones al respectivo reglamento o por no haberse pagado oportunamente el servicio a su cargo y causado durante la vigencia de este contrato. El presente documento junto con las acturas que hayan tenido que ser cancelados por LOS ARRENDADORES constituyen título ejecutivo para cobrar judicialmente a LA ARRENDATARIA el servicio que dejare de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que el inmueble fue ocupado por esta última. **CUARTA. -DESTINACION EXCLUSIVA DEL INMUEBLE:** Este bien se destinará al desarrollo del objeto social de Panamericana Formas e Impresos S.A. **PARAGRAFO I: EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar ni a permitir que en dicho inmueble se almacenen sustancias explosivas, alucinógenas insalubres o que puedan atentar contra la seguridad del inmueble mismo ni su vecindad. **QUINTA -SUB-ARRIENDO Y CESIÓN:** El (los) ARRENDATARIO(s) no podrá(n) subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sin la previa y expresa autorización del ARRENDADOR. **SEXTA.- ADECUACIÓN DEL INMUEBLE Y MEJORAS LOCATIVAS.** La adecuación de la propiedad para su utilización en el fin previsto en este contrato, así como las mejoras locativas del mismo, corresponderá efectuarlas asumiendo los costos respectivos a EL ARRENDATARIO y al finalizar el contrato quedarán de propiedad del ARRENDADOR. **SEPTIMA.- REPARACIONES LOCATIVAS.** -Corresponde a los ARRENDATARIOS efectuar a su costa las reparaciones locativas del inmueble objeto del presente contrato. **PARAGRAFO.-** El (los) ARRENDATARIO(s) no podrá(n) efectuar reparaciones que no tengan el carácter de locativas, ni realizar mejoras sin la previa y escrita autorización del ARRENDADOR. **OCTAVA.- RESTITUCIÓN:** El (los) ARRENDATARIO(s) restituirá(n) el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibe(n), salvo el deterioro natural. **NOVENA.- ENTREGA:** LOS ARRENDADORES entregan al ARRENDATARIO(s) el inmueble junto con los elementos que lo (s) integran el día de la firma del presente contrato, con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos en perfecto estado de funcionamiento. El (los) ARRENDATARIO(s) declara(n) expresamente haberlo(s) recibido a su entera satisfacción. **PARAGRAFO 1:** El Arrendatario realizará las obras de arreglo de cubierta, iluminación, baños. Los muros y pisos también serán arreglados y se dejará un solo salón en el primer piso, autorizando el ARRENDADOR estos arreglos a costa de él. **PARAGRAFO 2:** El costo de estos arreglos autoriza el ARRENDADOR a que se descuenten de los primeros cuatro cánones de arrendamiento. **PARAGRAFO 3:** Los tiempos estimados de los arreglos y adecuaciones antes detallados las partes

acuerdan que sea de dos meses. Lapso en el cual no se cobrará ninguna clase de canon, al terminar este periodo se empezará a contar los cuatro meses de amortización de los gastos. **DECIMA.- TERMINACIÓN Y PRORROGA DEL CONTRATO:** Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado, para lo cual la parte interesada notificará su voluntad de darlo por terminado con una antelación no menor a 30 días calendario, en caso contrario el contrato se entenderá prorrogado por el mismo término inicial. **DECIMA PRIMERA. -CLAUSULA PENAL.-** El incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS de cualquiera de las obligaciones de este contrato los constituirá en deudores del ARRENDADOR por la suma igual al valor de tres (3) mensualidades del arrendamiento vigente al momento de producirse el incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **DECIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO** En caso de incumplimiento por parte EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo estipuladas en este contrato, así como de aquellas inherentes al contrato mismo consagradas en el Código del Comercio, Código Civil y /o en la Legislación Especial, en estos eventos los ARRENDADORES podrán dar por terminado el presente contrato y exigir de inmediato la restitución del inmueble. **DECIMA TERCERA.-** Declaran EL (LOS) ARRENDADOR(ES) Y EL (Los) ARRENDATARIO(s) que el inmueble objeto del presente contrato NO se encuentra gravado con prima alguna y que, en consecuencia, ninguna de las partes podrá constituirla ni alegarla judicial o extrajudicialmente, por el hecho de su ocupación. **DECIMA CUARTA.-** En caso de venta del inmueble objeto del presente contrato, los arrendadores darán la primera opción de compra al arrendatario. Las partes de común acuerdo solicitarán un avalúo comercial del predio el cual servirá de base para la negociación. Para constancia de acuerdo y aceptación, firmamos el presente documento en la ciudad de Bogotá, a nueve (09) días del mes de ABRIL de dos mil TRECE (2013).

EL ARRENDATARIO

PANAMERICANA FORMAS E IMPRESOS S.A.

NIT. 800.175.457-5


REPRESENTANTE LEGAL

GIUSEPPE BENINATI

Cédula de extranjería 154.331

Arrendadores,


MIGUEL DAVID GRITZ SZAPIRO
C.C. 79.147.066 de Bogotá


DEBBIE GRITZ ROITMAN
C.C. 1.125.638.474 de Boston (USA)
P/P MIGUEL DAVID GRITZ SZAPIRO
C.C. 79.147.066 de Bogotá


EVELYN GRITZ ROITMAN
C.C. 1.020.741.780 de Bogotá


KAREN GRITZ ROITMAN
C.C. 1.020.793.245 de Bogotá