

Contrato de Arrendamiento de Inmuebles
Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL - CORREVAL FIDUCIARIA S.A.
19 de septiembre de 2013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Ciudad y fecha: Bogotá D.C., 19 de septiembre de 2013

Clase o Acto: Contrato de Arrendamiento

Inmueble: El Inmueble está conformado por los inmuebles a los que les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-463021 y 50C-1614919

Ciudad: Bogotá D.C.

Arrendatarios: ① MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A.
② MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.
③ CREDIMAPFRE S.A.

Arrendador: CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL Administrada por CORREVAL S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa

Dirección: Carrera 14 No. 96 - 82 y Carrera 14 No. 96 - 34 de la ciudad de Bogotá

Canon de Arrendamiento: COP\$3.114.440.080 ✓ *freedom*

Metraje: *Edif* ✓ 4.386,48 metros cuadrados, de los cuales 3.790,48 m2 corresponden al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1614919 y 596 m2 corresponden al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-463021

Parqueaderos: Cuarenta y un (41) parqueaderos

Entre los suscritos a saber, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA - INMOVAL, cartera colectiva cerrada, de largo plazo y riesgo medio, sin personería jurídica, cuyo objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que versen sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles, debidamente constituida conforme al Decreto 2175 de 2007, derogado por el Decreto 2555 de 2010, cartera colectiva identificada con NIT No. 900.315.674-1, la cual se encuentra autorizada para celebrar esta clase de contratos conforme al reglamento que la rige y por tanto, con límite de responsabilidad patrimonial en los activos de dicha cartera, representada en este acto por su sociedad administradora CORREVAL S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, sociedad constituida por Escritura Pública No. 4613 otorgada el veinticuatro (24) de agosto de mil novecientos ochenta y siete (1987) en la Notaría



Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013.

Cuarta (4) de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita con el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia (Anexo No. 1), sociedad que a su vez es representada por su representante legal, **JOSE MIGUEL SANTAMARIA URIBE**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.411.862 de Usaquén, y quien en adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominará el "**ARRENDADOR**", de una parte, y por otra parte, **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**, sociedad comercial anónima, con NIT No. 891.700.037-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública No. 428 otorgada el veintidos (22) de junio de mil novecientos sesenta (1960) en la Notaría Segunda (2) del de Santa Marta y autorizada para funcionar mediante Resolución No. 5148 de la Superintendencia Bancaria (hoy, Superintendencia Financiera) del 31 de diciembre de 1991, **MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**, sociedad comercial anónima, con NIT No. 830.054.904-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública No. 1044 otorgada el veinticuatro (24) de febrero de mil novecientos noventa y nueve (1999) en la Notaría Sexta (6) de Bogotá D.C. y autorizada para funcionar mediante Resolución No. 277 de la Superintendencia Bancaria (hoy, Superintendencia Financiera) del 5 de marzo de 1999 y **CREDIMAPFRE S.A.**, sociedad comercial anónima, con NIT No. 860.524.337-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública No. 6729 otorgada el veintisiete (27) de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) en la Notaría Cuarta (4) de Bogotá D.C., todas ellas representadas en este acto por **RICARDO BLANCO MANCHOLA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.132.284 de Fontibón, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia de las citadas sociedades que se anexan al presente contrato, quien no tiene limitaciones para contratar de acuerdo con las certificaciones expedidas por Claudia Patricia Camacho Uribe en calidad de Secretaria General de las compañías MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. y MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. y de Segundo Suplente del Gerente General de la Compañía CREDIMAPFRE S.A., de fecha 23 de agosto de 2013 las cuales también se anexan a este contrato (Anexo No. 2), y quienes en adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominarán conjuntamente el "**ARRENDATARIO**" y junto con el **ARRENDADOR**, las "**Partes**", se ha celebrado el presente Contrato de Arrendamiento (el "Contrato"), que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulen la materia, previas las siguientes consideraciones.

CONSIDERACIONES

1. Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, las tres sociedades que suscriben este documento en calidad de ARRENDATARIO eran propietarias del inmueble al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1614919 el cual es uno de los inmuebles objeto del presente Contrato (definidos en la Clausula Segunda), y ejercían su derecho de dominio y tenencia sobre los mismos. Por su parte, la sociedad Mapfre Colombia Vida Seguros S.A. era propietaria del inmueble al cual le corresponde el folio de



19 de septiembre de 2013

matrícula inmobiliaria 50C-463021, es decir, del otro inmueble objeto del presente Contrato, sobre el cual ejercía su derecho de dominio y tenencia.

2. Que el ARRENDATARIO tiene sus oficinas corporativas y algunas comerciales dentro de las instalaciones de los inmuebles objeto de este Contrato.
3. Que el ARRENDATARIO ha negociado la venta de los inmuebles del presente Contrato al ARRENDADOR, para que simultáneamente al traspaso de la propiedad de los mismos, las Partes celebren un contrato de arrendamiento por un término inicial mínimo de diez (10) años, entregando el ARRENDADOR la tenencia de dichos Inmuebles a título de arrendamiento al ARRENDATARIO, por lo cual suscriben el presente Contrato. Este Contrato de arrendamiento es condición esencial de la compraventa antes mencionada.

CLAUSULAS

PRIMERA- OBJETO: El ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, el uso y goce de los siguientes inmuebles (conjuntamente, el "Inmueble"); para la plena identificación del Inmueble arrendado, son anexos de este contrato los planos e inventario, que forman parte del presente Contrato (Anexo No. 3):

INMUEBLE NÚMERO UNO (1). Lote de terreno junto con la construcción en el levantada, consistente en una edificación en seis (6) pisos y un (1) sótano, conforme a las siguientes estipulaciones: seis (6) pisos destinados a servicios empresariales, el primer piso cuenta con dos (2) auditorios contiguos, lobby, recepción y cuarto de control, en los pisos restantes segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto (2°, 3°, 4°, 5° y 6°) se cuenta con diez (10) unidades de oficinas, dos por cada piso. Adicionalmente un (1) sótano, con cuarenta y un (41) cupos de parqueo ubicados en sótano. El área construida del edificio es de seis mil ciento cincuenta y siete punto ochenta y nueve metros cuadrados (6.157,89 M2) comprendida de la siguiente manera: Sótano mil ciento cincuenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados (1.151,78 M2), primer piso ochocientos veintidós punto setenta metros cuadrados (822,70 M2) y pisos restantes cuatro mil ciento ochenta y tres punto cuarenta y un metros cuadrados (4.183,41 M2) y una altura máxima de veintisiete punto cuarenta metros (27,40 M), edificación declarada mediante escritura pública No. 2046 del 30 de agosto de 2013 otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá, distinguida con la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. con los números noventa y seis - treinta y cuatro (96-34) de la carrera catorce (14). Se deja expresa constancia de que se entrega en arrendamiento la totalidad de la edificación, entre lo que se incluye la totalidad del primer piso del edificio. El lote de terreno cuenta con un área total aproximada de mil doscientos sesenta y uno punto cincuenta metros cuadrados (1.261,50 m2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE en veintinueve metros (29,00 mts) con el lote número uno (1) de la manzana número sesenta y cuatro (64) de la urbanización Chicó Reservado. POR EL SUR en veintinueve metros (29,00 mts) con el lote número nueve (9) de la misma manzana y urbanización. POR EL ORIENTE en cuarenta y tres punto cincuenta metros (43,50 mts) con los lotes cuatro (4), seis (6) y ocho (8) de la misma manzana y urbanización. POR EL



Contrato de Arrendamiento de Inmuebles
Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

OCCIDENTE: en cuarenta y tres punto cincuenta metros (43.50 mts) con la carrera catorce (14) de la actual nomenclatura de Bogotá siendo este su frente. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1614919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y Cédula Catastral número 008301531300000000.

Sin perjuicio de que se entregue en arrendamiento la totalidad del inmueble antes descrito, es decir, con todas las áreas de oficina y equipamientos comunales de los cuales se compone, para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se tomara un área de tres mil setecientos noventa metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (3.790,48 m²).

INMUEBLE NÚMERO DOS (2): Una casa de habitación junto con el lote de terreno en el cual se encuentra construida, ubicada en la carrera catorce (14) número noventa y seis ochenta y dos (96-82) de la ciudad de Bogotá Urbanización el Chicó Reservado - Segundo Sector, lote marcado con el número uno (1) de la Manzana sesenta y cuatro (64), con una cabida aproximada de seiscientos setenta y nueve varas cuadradas con sesenta y nueve decímetros de vara cuadrada (679.69 V²), o sea cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados (435.00 M²) y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas tomados del respectivo título de adquisición así: NORTE: en veintinueve metros (29.00 mts) con la calle noventa y seis A (96 A). ORIENTE: en quince metros (15.00 mts) con el lote número dos (2) de la misma manzana. SUR: en veintinueve metros (29.00 mts) con el lote tres (3) de la misma manzana. OCCIDENTE: en quince metros con la carrera catorce (14). A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-463021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número U 96-13 A 2.

Para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se tomara un área de quinientos noventa y seis metros cuadrados (596 m²).

SEGUNDA.- DURACION: El término de arrendamiento es de DIEZ (10) años contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato (el "Periodo Inicial"), y se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de dos (2) años (los "Periodos Prorrogados"), salvo que, sin perjuicio del derecho de renovación que le asiste al ARRENDATARIO en los términos definidos en la ley, alguna de las Partes comunique por escrito a la otra parte su voluntad de darlo por terminado con seis (6) meses de antelación a la fecha de vencimiento del término inicial o cualquiera de las prórrogas del Contrato. Las prórrogas del Contrato de arrendamiento se harán en idénticas condiciones a las establecidas en este Contrato, salvo el valor del canon que será renegociado. Para esto, las Partes deberán acordar el canon mensual de arrendamiento que deberá pagarse durante el periodo prorrogado antes del vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados correspondiente, lo cual deberá constar por documento escrito suscrito por las Partes. Sin embargo, si faltando dos (2) meses calendario para el vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados correspondiente, las Partes no hubieren acordado dicho canon, cada una de ellas deberá solicitar un avalúo a una compañía profesional en materia de avalúos cuyo dictamen deberán dar a conocer a la otra parte dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumplan los dos (2) meses faltantes para el vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de



19 de septiembre de 2013

los Periodos Prorrogados con el fin de establecer el valor del canon de arrendamiento conforme al promedio del valor que resulte de cada uno de los avalúos solicitados por cada parte. Cada una de las Partes asumirá el valor del avalúo que cada una de ellas contrate en su totalidad. En caso que alguna de las Partes no haya dado a conocer su avalúo a la otra parte dentro del término establecido, se entenderá que el dictamen del avalúo de quien si dio a conocer su avalúo dentro del término establecido, será el que determine el valor del canon de arrendamiento para el siguiente Periodo Prorrogado. Cuando habiéndose dado a conocer mutuamente los dictámenes de avalúo adelantados por cada una de las Partes dentro del término establecido para el efecto, alguna de ellas no estuviera de acuerdo con el valor del canon, dicha parte podrá solicitar a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá S.A. un avalúo corporativo de renta del Inmueble, cuyo costo será asumido por la parte que lo solicite. Sin embargo, para que la parte interesada pueda solicitar dicho avalúo corporativo tendrá antes que notificar a la otra parte sobre su intención de efectuar dicha solicitud dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo del dictamen de la otra parte con el cual se establece el promedio de los avalúos. El resultado del dictamen que rinda la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá S.A. será definitivo y vinculante para ambas Partes y en consecuencia dicho dictamen define el canon mensual de arrendamiento que pagara el ARRENDATARIO durante todo el Periodo Prorrogado. Si la renta no se ha definido para el inicio del Periodo Prorrogado, la que estuvo previamente en vigor, ajustada por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), regirá hasta que se haya determinado el nuevo canon de arrendamiento; pero una vez expedido el avalúo corporativo, el valor del reajuste que se establezca aplicará retroactivamente a la fecha a partir de la cual debió entrar en vigencia el nuevo valor básico de arrendamiento.

El presente Contrato se prorrogará automáticamente salvo que las Partes, de mutuo acuerdo y por escrito firmado por los representantes de ambas Partes, decidan prorrogar el Contrato por un término diferente.

La decisión del ARRENDATARIO de no prorrogar la duración de este Contrato, informada con la antelación prevista en esta Clausula, no creara para el ARRENDATARIO obligación alguna diferente a las de restituir el Inmueble a la expiración de este arrendamiento y de permitir al ARRENDADOR mostrar el Inmueble a potenciales arrendatarios, sin interferir con las actividades normales del ARRENDATARIO, durante los seis (6) meses anteriores al vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados de que se trate, según corresponda.

TERCERA.- PRECIO: El canon de arrendamiento mensual es la suma de TRESCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (COP\$311.440.080,00 MCTE) más el impuesto sobre el valor agregado - IVA, a razón de SETENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (COP\$71.000,00 mcte) por metro cuadrado (4.386,48 m2), más IVA, que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR mediante consignación bancaria a la cuenta que el ARRENDADOR determine, por anticipado y dentro de los primeros diez (10) días de cada mes calendario, durante el término estipulado y por todo el tiempo de vigencia del presente Contrato. Cualquier cambio en la información de la cuenta bancaria en la que deba realizarse el pago.



Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

deberá ser notificado por escrito por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha en la que deba regir la nueva instrucción. Es requisito para el pago del canon mensual que el ARRENDADOR presente ante el ARRENDATARIO la correspondiente factura de cobro del arrendamiento mensual.

PARAGRAFO PRIMERO.- Durante toda la vigencia del Contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento se incrementará cada doce (12) mensualidades completas, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC), certificado por el DANE (o quien haga sus veces) para el periodo calendario anual inmediatamente anterior. Por lo tanto, el primer reajuste operará desde el primero (1ro) de octubre de dos mil catorce (2014).

PARAGRAFO SEGUNDO.- El impuesto al valor agregado (IVA), será de cargo del ARRENDATARIO y lo facturará el ARRENDADOR dentro de la correspondiente factura en la que cobre el valor del arrendamiento mensual.

PARAGRAFO TERCERO.- La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon con posterioridad a los diez (10) días calendario de cada mes, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago. En cualquier caso, la mora en el pago del canon de arrendamiento, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR intereses de mora por mes o fracción de mes sobre las sumas que le adeude por este concepto, a la tasa máxima de interés moratorio autorizado por ley y constituirá un incumplimiento del presente Contrato.

CUARTA.- ENTREGA: Con la firma de este Contrato, el ARRENDADOR entrega materialmente el Inmueble al ARRENDATARIO a su entera satisfacción, en buen estado y en aptitud de ser utilizados inmediatamente para la finalidad prevista en este Contrato (la "Fecha de Entrega").

Como constancia del estado del Inmueble, el ARRENDADOR, por sí o por interpuesta persona, levantará un inventario del Inmueble, en el cual se dejará indicado, en forma detallada, el estado en que se encuentra, y se acompañará del registro fotográfico. Dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente contrato, el administrador inmobiliario Julio Corredor & Cia elaborará el inventario final con el estado detallado del Inmueble, documento que formará parte integral del presente Contrato. Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el contrato de compraventa en virtud del cual el ARRENDADOR adquirió el Inmueble del ARRENDATARIO, en el inventario final se incluirán de manera detallada cada uno de los bienes que conforman el Inmueble que deberán ser entregados a la finalización de este Contrato en buen estado, salvo el uso normal y el paso del tiempo, por haber sido parte de los bienes que se adquirieron en la compraventa.

QUINTA.- DESTINACION: El ARRENDATARIO destinará el Inmueble arrendado para el funcionamiento de sus oficinas en desarrollo de su objeto social. El ARRENDATARIO no podrá cambiar su destinación total o parcialmente, salvo que así lo autorice previamente el ARRENDADOR por escrito.



PARAGRAFO: En caso de que el ARRENDATARIO coloque avisos en la fachada externa del Inmueble con fines publicitarios, de promoción o cualquier otro, se obliga a respetar lo que sobre la materia establezcan las normas urbanísticas de respeto al espacio público y al medio ambiente, y cualquier otra que se llegase a establecer por la autoridad competente para efectos de la exhibición de dichos avisos, y a asumir cualquier costo que implique dicha exhibición, en particular el impuesto complementario de avisos y tableros y a cancelar cualquier multa que pudiese llegar a ser establecida por cualquier autoridad competente como consecuencia del incumplimiento de las normas a que se ha hecho referencia. A la terminación del presente Contrato, por cualquier causa, el ARRENDATARIO deberá retirar a su costo, los señalamientos exteriores, reparando cualquier daño que los mismos hayan ocasionado al vestíbulo, fachadas u otras áreas del Inmueble.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDADOR:

- 1.- Proporcionar al ARRENDATARIO el uso y goce plenos del Inmueble para los fines previstos, y entregar en la fecha establecida en este Contrato el Inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de conservación y servicio de acuerdo con lo pactado, y poner a disposición del ARRENDATARIO los servicios, cosas y usos conexos, y los adicionales aquí convenidos.
- 2.- Garantizar la tenencia y el pleno goce del Inmueble en forma quieta, pacífica e ininterrumpida y en el evento que sea perturbada, tomar las medidas necesarias para lograr que cese de inmediato la causa que dio origen a la perturbación.
- 3.- Entregar el Inmueble al ARRENDATARIO, al inicio de este Contrato de arrendamiento, y recibir el Inmueble de manos del ARRENDATARIO, a la terminación de este Contrato.
- 4.- Abstenerse de incurrir, por acción u omisión, en conductas que menoscaben el disfrute del Inmueble por parte del ARRENDATARIO.
- 5.- Asumir el pago de todo impuesto, gravamen, contribución y demás que corresponde pagar respecto de la propiedad del Inmueble.
- 6.- Dar aviso de desahucio al ARRENDATARIO con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del Contrato de arrendamiento, manifestando su intención de darlo por terminado, dentro de lo permitido por la Ley, so pena que éste se considere renovado en las mismas condiciones y por el término pactado en este Contrato para los Periodos Prorrogables.
- 7.- Mantener la cosa arrendada en buen estado consistente en asumir, durante el arriendo, el valor de las reparaciones necesarias que exceda el valor disponible en el Monto de Imprevistos para la realización de dichas reparaciones, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato.
- 8.- Las demás señaladas en este Contrato y en las leyes sobre la materia.

OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO:



- 1.- Recibir el Inmueble a título de arrendamiento.
- 2.- Usar el Inmueble según su destinación y conservarlo en condiciones adecuadas, sometiéndose a cualquier reglamento, manual u otra clase de documento que contenga directrices aplicables al Inmueble.
- 3.- Cumplir con las obligaciones de administración, mantenimiento de equipos y reparaciones del Inmueble y de los demás bienes que lo conforman en los términos de la cláusula Séptima de este Contrato.
- 4.- Informar por escrito al ARRENDADOR y de manera oportuna, las reparaciones necesarias que considera que deben efectuarse de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula Séptima de este Contrato.
- 5.- Efectuar la reparación de todo daño causado por el uso inadecuado por parte del ARRENDATARIO y que no sea el resultado del uso y deterioro normal del Inmueble o por falta de mantenimiento que debe efectuar el ARRENDATARIO en los términos de la cláusula Séptima de este Contrato.
- 6.- Notificar al ARRENDADOR de cualquier perturbación en el goce del Inmueble.
- 7.- Abstenerse de incurrir, por acción u omisión, en conductas que pongan en peligro la integridad del Inmueble o que impliquen una utilización para fines ilegales del mismo.
- 8.- Pagar oportunamente los servicios públicos que le fueren facturados al Inmueble, que correspondan a consumos realizados o contratados por el ARRENDATARIO, por las empresas públicas o privadas prestadoras de servicios públicos, incluyendo, pero sin limitarse a los servicios públicos básicos de agua, gas, energía eléctrica y alcantarillado, y los demás servicios que sean contratados, como teléfono, conexión a internet y televisión por cable. Las reclamaciones que versen sobre la optima prestación o facturación de los servicios públicos serán tramitadas directamente por el ARRENDATARIO ante las respectivas empresas prestadoras de los servicios.
- 9.- Restituir el Inmueble a la terminación de este Contrato, en las mismas condiciones de conservación en que lo recibe, salvo su uso y deterioro normal o daños o deterioros ajenos al uso por parte del ARRENDATARIO, conforme al uso para los fines previstos y al cumplimiento de las obligaciones de administración, mantenimiento de equipos y reparaciones locativas en los términos de la cláusula Séptima de este Contrato.
- 10.- Realizar en forma oportuna y cabal el pago de los cánones de arrendamiento en los términos establecidos en el presente Contrato.
- 11.- Avisar al ARRENDADOR con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del Contrato de arrendamiento, ya sea el término inicial o el de cualquiera de sus prórrogas, su intención de darlo por terminado, so pena que este se considere renovado.
- 12.- Llevar a cabo por su cuenta las reparaciones locativas que el Inmueble requiera, durante la vigencia del Contrato.
- 13.- Las demás indicadas en este Contrato y en las leyes vigentes sobre la materia.

SÉPTIMA.- ADMINISTRACIÓN, REPARACIONES Y MANTENIMIENTO: 7.1

Teniendo en cuenta que el ARRENDATARIO transfirió el derecho de dominio sobre el Inmueble al ARRENDADOR y que el Inmueble no se encuentra sometido a propiedad horizontal, razón por la cual no existe una administración designada para el Inmueble, en virtud de este Contrato las Partes acuerdan los términos y condiciones en que se efectuará la



la administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble y los bienes que lo componen. Conforme a lo anterior, el ARRENDATARIO tendrá a su cargo las expensas comunes necesarias, entendidas estas como las erogaciones necesarias causadas para la prestación de servicios comunes esenciales, entendiéndose por tales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos; y por su parte el ARRENDADOR tendrá a su cargo las expensas comunes diferentes a las necesarias. No obstante la referencia en este numeral a "expensas comunes necesarias" y "expensas comunes diferentes a las necesarias", las PARTES entienden y declaran que dicha enunciación no significa que se acogen ni se encuentran obligadas al cumplimiento del régimen de propiedad horizontal definido en la Ley 675 de 2001 ni sus posteriores modificaciones.

7.2. Conforme a lo estipulado en el numeral 7.1 anterior, respecto del Inmueble y los bienes que lo conforman, en materia de administración, mantenimiento y reparaciones, las Partes acuerdan lo siguiente:

a. El ARRENDATARIO tendrá a su cargo la totalidad de los costos y gastos relativos a la vigilancia y/o seguridad, aseo, recepción y prestación del servicio de cafetería del Inmueble, para lo cual por su cuenta y riesgo estudiará, seleccionará y contratará las compañías prestadoras de estos servicios para el Inmueble. Frente a estos servicios que asume y son contratados en su totalidad por el ARRENDATARIO, éste último entiende y acepta que no podrá reclamar frente al ARRENDADOR por incumplimiento total o parcial de la prestación de estos servicios y/o por las consecuencias que pudiera causarle dicho incumplimiento, por lo cual es total y absolutamente responsable de velar directamente por el cumplimiento de estos servicios en el Inmueble.

b. El ARRENDATARIO deberá llevar a cabo las reparaciones locativas del Inmueble, excepto cuando se trate de aquellas causadas por eventos de caso fortuito y/o fuerza mayor, pues en dichos casos se podrá hacer uso de los recursos disponibles del Monto de Imprevistos y en lo que sobrepase el valor del Monto de Imprevistos, el ARRENDATARIO asumirá el valor de las mismas en la parte restante. Para el caso en que sea necesario realizar reparaciones locativas por actos imputables exclusivamente al ARRENDADOR, éste asumirá el valor de las mismas. Para efectos de esta cláusula, se entiende por reparaciones locativas aquellas que se requieren para mantener el Inmueble en debidas condiciones de higiene y ornato y manteniendo los accesorios en el estado de funcionamiento en que fueron entregados, sin afectar su estructura, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos (incluyendo pero sin limitarse a alfombras, maderas, tabletas, mármoles, pintura, etc.), cielorrasos, puertas, chapas, bombillos, enchapes, pintura en general (incluyendo, pero sin limitarse a, pañetes y estucos), así como el mantenimiento de fachadas, cubiertas, sótanos, humedades del Inmueble.

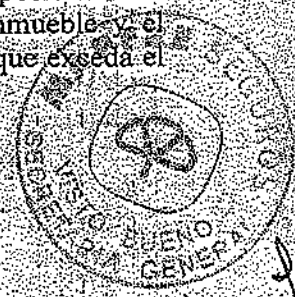


19 de septiembre de 2013

c. El ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones indispensables y necesarias del Inmueble que corresponde a los trabajos orientados a la sustitución o restitución de las partes estructurales del Inmueble, tales como muros y columnas estructurales, placas comunes de división con otros inmuebles y pisos colindantes, cubiertas y la fachada exterior del Inmueble. De igual manera, las reparaciones indispensables y necesarias relativas a la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, aire acondicionado, fibra óptica, telefónicas o de gas, y en general la reparación de las estructuras físicas del Inmueble. La obligación de efectuar las reparaciones necesarias del Inmueble se limitará a pagar el valor de tales reparaciones en la parte que sobrepase los recursos disponibles en el Monto de Imprevistos. El ARRENDATARIO declara y garantiza que para efectos de las reparaciones indispensables y necesarias del Inmuebles y los bienes que lo componen, los mismos se encuentran en perfecto estado de manutención y funcionamiento para la fecha de firma de este Contrato, y que de acuerdo con la información sobre la construcción, calidad, uso y mantenimiento que se ha efectuado sobre los mismos, en condiciones normales, no se requerirá la realización de reparaciones necesarias a corto o mediano plazo, salvo el deterioro normal por el uso y paso del tiempo o un hecho irresistible e imprevisible.

d. En materia de equipos que componen el Inmueble entre los que se encuentran los ascensores, el sistema de detección y red contra incendios, el sistema de ventilación mecánica y aire acondicionado, el sistema de bombas e yectoras, el sistema hidroneumático, plantas de energía, transformadores de energía, tanques de agua, iluminarias, baterías sanitarias, motobombas, sistema de control de accesos, sistema de control de circuito cerrado de televisión, que se describen en el inventario de equipos anexo a este Contrato y demás equipos que se requieren para el óptimo funcionamiento del Inmueble, el ARRENDATARIO declara y garantiza que los mismos se encuentran en perfecto estado de manutención y funcionamiento para la fecha de firma de este Contrato, y que de acuerdo con la información sobre la calidad de los equipos, uso que se les ha dado y mantenimiento que se ha efectuado, en condiciones normales de uso, no se requerirá su reposición a corto o mediano plazo y en todo caso dentro de los dos (2) primeros años de ejecución de este Contrato, periodo en el cual el ARRENDADOR no tendrá la obligación de hacer reposición de tales equipos. El ARRENDATARIO se obliga a hacer el respectivo mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos que estos requieran y a mantenerlos en perfecto estado de manutención y funcionamiento hasta el momento de la restitución del Inmueble y los bienes que lo componen, salvo el deterioro normal por el uso y paso del tiempo o un hecho irresistible e imprevisible.

e. En el evento en que habiéndose efectuado por parte del ARRENDATARIO los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos señalados en el literal d) anterior en debida forma, se haga necesaria la reposición de los equipos del Inmueble, sin que se haya hecho necesaria por culpa del ARRENDATARIO, la reposición será cubierta hasta el monto disponible en el Monto de Imprevistos del Inmueble y el ARRENDADOR asumirá la parte del valor de la reposición de equipos que exceda el monto disponible en el Monto de Imprevistos.



f. El ARRENDATARIO declara que conoce y acepta el estado actual del Inmueble y de los bienes que lo componen conforme al inventario que se anexa a este Contrato, y declara que hasta la fecha de suscripción de este Contrato, en su calidad de propietario del Inmueble, realizó la administración, el mantenimiento y las reparaciones del Inmueble y de los bienes que lo componen con altos estándares de calidad y que continuará efectuándolos en las mismas o mejores condiciones durante la ejecución del presente Contrato. De acuerdo a lo anterior, a la terminación del Contrato, el ARRENDATARIO deberá restituir el Inmueble y los bienes que lo componen en buen estado de mantenimiento y funcionamiento, salvo los deterioros propios derivados del uso normal y paso del tiempo. Así mismo, al momento de la restitución, el ARRENDATARIO deberá entregar el Inmueble con sus contratos de prestación de servicios por concepto de administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble, debidamente terminados y liquidados, salvo que previo a la terminación del Contrato las Partes hayan acordado la cesión de dichos contratos al ARRENDADOR o al futuro arrendatario del Inmueble. En estos contratos de prestación de servicios, el ARRENDATARIO se obliga a exigir a cada uno de los contratistas pólizas de cumplimiento de los contratos, que deberá estar vigente por el término del contrato y pólizas de cumplimiento de obligaciones laborales, que deberá estar vigente por el término del contrato más tres (3) años más, en virtud de las cuales se debe asegurar el cumplimiento del respectivo contrato y el pago de la totalidad de acreencias laborales, tales como salarios, prestaciones sociales, pagos parafiscales, etc. En el evento en que los contratistas no contraen tales pólizas, las mismas deberán ser tomadas directamente por el ARRENDATARIO. En caso de terminación del Contrato y estando tales pólizas vigentes, las mismas deberán ser endosadas al ARRENDADOR, previa solicitud de este último al ARRENDATARIO.

g. Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Contrato en materia de administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble y los bienes que lo componen, las Partes acuerdan que en los primeros quince (15) días de cada trimestre calendario de ejecución de este Contrato, se llevará a cabo una reunión de un comité (el "Comité") conformado por un miembro designado por el ARRENDATARIO y un miembro designado por el ARRENDADOR, en el cual las Partes analizarán cómo se ha desarrollado el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Contrato en materia de administración, reparaciones y mantenimiento. En dicho Comité, podrán participar los terceros que sean invitados por cualquiera de las Partes cuando estimen que se requiere su presencia desde el punto de vista técnico para evaluar los temas a tratar en el mismo. El ARRENDADOR deberá convocar el Comité y en caso de que no sea convocado el mismo se realizará en el Inmueble a las 9:00 a.m. el día en que se cumplan los primeros quince (15) días de cada trimestre calendario si es un día hábil o el día hábil inmediatamente siguiente. En caso de que se requiera, el Comité podrá revisar y acordar los procedimientos y políticas en las áreas de seguridad y mantenimiento necesarias para la debida conservación del Inmueble y los bienes que lo componen, así como los procedimientos



y normas para el correcto funcionamiento del Inmueble y los bienes que lo componen, conforme con la destinación que se dará al Inmueble objeto de arrendamiento.

En el Comité, el ARRENDATARIO deberá presentar trimestralmente un informe verbal junto con los soportes correspondientes al cumplimiento de la obligación de mantenimiento y reparación del Inmueble y los bienes que lo componen lo cual constará en un acta del Comité de la respectiva reunión.

- h. Se prevé que existirá un Monto de Imprevistos (el "Monto de Imprevistos") el cual deberá estar disponible por el ARRENDATARIO para atender las reparaciones necesarias del Inmueble y de los bienes que lo componen así como la reposición de equipos y las reparaciones locativas originadas en eventos de caso fortuito y/o fuerza mayor, en los términos pactados en los literales anteriores de esta cláusula. Las sumas calculadas como Monto de Imprevistos conforme a lo aquí pactado deberán estar disponibles por parte del ARRENDATARIO cuando se requiera su uso y podrá exigirse la disponibilidad de los mismos para lo cual este Contrato presta mérito ejecutivo. El Monto de Imprevistos deberá calcularse a partir del mes de octubre de 2013 con una suma mensual igual a CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS (COP\$461.842), la cual se calculará mensualmente y se reajustará cada año, siendo su primer reajuste el 1° de octubre de 2014, en un porcentaje igual al que certifique el DANE, o la entidad que haga sus veces, como incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el año calendario inmediatamente anterior.

Antes de hacer uso de los montos disponibles en el Monto de Imprevistos, cualquiera de las Partes deberá convocar de manera extraordinaria al Comité con el fin de analizar las cotizaciones para que el ARRENDATARIO contrate la realización de las reparaciones y la reposición de equipos a que haya lugar. Adicionalmente, se prevé que previo a la terminación del Contrato, dentro del año inmediatamente anterior para el caso de la terminación al vencimiento del término inicial, o dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de terminación en caso de terminación anticipada, las Partes convienen en que deberán hacer una revisión detallada del estado del Inmueble, en aras de determinar la necesidad de realizar reparaciones necesarias o indispensables y/o reposición de equipos con cargo al Monto de Imprevistos, el cual podrá ser utilizado con este fin en los términos pactados en esta cláusula conforme a la cual el ARRENDADOR asumirá el pago en exceso en la parte que no sea cubierta por el Monto de Imprevistos en los términos contemplados en esta cláusula. Las Partes levantarán un acta que contemplará el resultado final de la revisión detallada de la totalidad del Inmueble y los bienes que lo componen, y en caso de requerirse las reparaciones necesarias o la reposición de equipos enunciadas supra, las Partes indicarán en dicho documento la fecha estimada de realización de los mismos.

- i. En caso que el ARRENDATARIO no dé cumplimiento o dé cumplimiento parcial a las obligaciones que asume en virtud de este Contrato, en especial la de realizar las

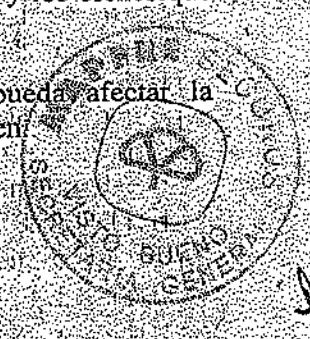


19 de septiembre de 2013

reparaciones locativas, el mantenimiento preventivo y correctivo del Inmueble y los bienes que lo componen y la disponibilidad de los montos necesarios para el Monto de Imprevistos con el cual se llevarán a cabo las reparaciones necesarias y la reposición de equipos, en lo que alcance a cubrir dicho monto, en virtud del presente Contrato, el ARRENDATARIO acepta que tales obligaciones puedan ser ejecutadas por el ARRENDADOR directamente, para lo cual el ARRENDADOR deberá notificar al ARRENDATARIO que ejecutará las mismas y acepta que el costo del cumplimiento de las obligaciones que estando a cargo del ARRENDATARIO lleve a cabo el ARRENDADOR, le podrán ser cobradas por el ARRENDADOR en la factura del canon de arrendamiento de los meses inmediatamente siguientes, factura que prestará mérito ejecutivo sin necesidad de requerimientos adicionales ni constituciones en mora.

7.3. Adicionalmente, en materia de administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble y los bienes que lo componen el ARRENDATARIO se obliga a lo siguiente:

- a. Cuidar y vigilar el Inmueble y los bienes que lo componen, así como ejecutar los actos de administración y conservación en los términos aquí pactados, por sí o por interpuesta persona a través de contratistas designados para el efecto mediante contratos de prestación de servicios que suscriba el ARRENDATARIO. Para efectos del cumplimiento de esta obligación, forman parte integral de este Contrato como anexos los contratos de prestación de servicios vigentes celebrados por el ARRENDATARIO, los cuales se obliga a mantener vigentes durante toda la vigencia del Contrato así como a suscribir todos los contratos y llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para cumplir con las obligaciones que asume en virtud de este Contrato. En el evento en que se pretenda modificar el contratista o cambiar el alcance de los servicios contratados para cumplir con esta obligación, el ARRENDATARIO deberá informar de manera previa al ARRENDADOR proveyendo la información que le sea requerida por este último, con el fin de que no se desmejoren las condiciones de administración, mantenimiento y reparación del Inmueble y de los bienes que lo componen. El ARRENDADOR tendrá diez (10) días para efectuar sus observaciones motivadas, las cuales se deberán adoptar por el ARRENDATARIO si se están desmejorando las condiciones de administración, mantenimiento y reparaciones, vencido este término se entenderá que está de acuerdo con las modificaciones informadas por el ARRENDATARIO.
- b. Destinar al cumplimiento de las obligaciones de administración, mantenimiento y reparaciones en los términos de este Contrato, todos los recursos que sean necesarios con el fin de que la obligación se cumpla con altos estándares de calidad redundando en beneficio del buen funcionamiento y mantenimiento del Inmueble y los bienes que lo componen.
- c. Notificarle al ARRENDADOR cualquier evento que afecte o pueda afectar la existencia y funcionamiento del Inmueble y los bienes que lo componen.



- d. Permitir al ARRENDADOR que visite el Inmueble cuando lo estime necesario para verificar el cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento y reparaciones del Inmueble conforme a lo aquí estipulado, para lo cual el ARRENDADOR deberá notificar al ARRENDATARIO fecha y hora de la visita con mínimo veinticuatro (24) horas de antelación a la fecha prevista de la visita.
- e. Implementar y controlar los procedimientos y políticas en las áreas de seguridad y mantenimiento necesarias para la debida conservación del Inmueble y los bienes que lo componen, los cuales deberá dar a conocer al ARRENDADOR quien podrá hacer comentarios y solicitar su modificación cuando estime que no resultan suficientes para cumplir con las obligaciones que surgen de este Contrato.
- f. Atender diligentemente, con fondos propios los pagos, que correspondan al ARRENDATARIO según las obligaciones que asume en el presente Contrato, entre los que se encuentran los pagos por concepto de suministros, proveedores, contratistas y servicios públicos relativos al Inmueble y los bienes que lo componen.
- g. Realizar la programación de actividades, así como el presupuesto para atender el correcto programa de mantenimiento, compras y funcionamiento del Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, programación que deberá dar a conocer al ARRENDADOR quien podrá hacer comentarios y solicitar su modificación cuando estime que no resultan adecuadas para cumplir con las obligaciones que surgen de este Contrato.
- h. Hacer las reservas del Monto de Imprevistos conforme a lo estipulado en el literal h) del numeral 7.2 anterior.
- i. Delinear normas, políticas y procedimientos que aseguren el bienestar de las personas que se encuentran en el Inmueble.
- j. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en las disposiciones legales vigentes, en especial las normas urbanísticas y ambientales que sean aplicables al Inmueble.
- k. Seleccionar, contratar, capacitar y mantener en todo momento el personal que requiera para la eficiente ejecución y cumplimiento de las obligaciones de reparación, mantenimiento y administración asumidas en virtud de este Contrato.
- l. Estudiar, seleccionar y contratar las compañías prestadoras de los servicios de aseo, vigilancia y mantenimiento de equipos y plantas ornamentales que se requieran para el Inmueble y los bienes que lo componen.

19 de septiembre de 2013

- m. Implementar y controlar los procedimientos y normas para el correcto funcionamiento del Inmueble y los bienes que lo componen, conforme con la destinación que dará al Inmueble objeto de arrendamiento.
- n. Tramitar las reclamaciones por deficiente prestación de los servicios públicos del Inmueble ante las empresas de servicios públicos respectivas, cuando se requiera, para lo cual el ARRENDADOR, en su calidad de propietario del Inmueble proveerá los documentos e información que sean necesarios respecto a la titularidad del derecho de dominio para adelantar las reclamaciones ante las empresas de servicios públicos.
- o. Mantener vigente y actualizado el inventario que forma parte de este Contrato con la totalidad de activos y/o bienes que lo componen, el cual debe ser concertado y revisado semestralmente por el ARRENDADOR.
- p. Asumir cualquier costo derivado de la terminación de cualquiera de los contratos de prestación de servicios de mantenimiento y reparación del Inmueble y los Bienes del Inmueble, conforme a las obligaciones que son asumidas en este Contrato por el ARRENDATARIO, inclusive si dichos costos surgen con posterioridad a la terminación del presente Contrato.
- q. Coordinar y supervisar la ejecución de cualquier obra de remodelación, adecuación o ampliación que se lleve a cabo en el Inmueble y que haya sido previamente autorizada por el ARRENDADOR, quien en cualquier caso también podrá vigilar la realización de las obras y verificar el cumplimiento de los términos en que otorgó su autorización con tal fin.

7.4. POLIZAS: Las Partes se obligan a partir de la fecha de inicio de este Contrato y durante toda su vigencia a asegurar el Inmueble contra incendio, explosión, vandalismo, motín, conmoción civil, actos malintencionados de terceros que puedan afectar el Inmueble, quien tomará la póliza será el ARRENDADOR y la obligación de pagar la prima de dicha póliza estará a cargo de ambas Partes así: (i) El ARRENDADOR pagará el setenta y dos punto cuarenta y siete por ciento (72,47%), y (ii) El ARRENDATARIO pagará el veintisiete punto cincuenta y tres por ciento (27,53%). La póliza aquí descrita no cubrirá los riesgos asociados al daño o destrucción total o parcial de los muebles, enseres, documentos y elementos que mantenga el ARRENDATARIO en el Inmueble, y en consecuencia, los daños y afectaciones que puedan causarse sobre tales bienes serán asumidas por el ARRENDATARIO.

OCTAVA. MEJORAS, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES:

Durante la vigencia del Contrato, el ARRENDATARIO podrá, a su cuenta y riesgo, efectuar sobre el Inmueble las mejoras, ampliaciones o las modificaciones (las "Adecuaciones") que considere necesarias para el cumplimiento del objeto de este Contrato, siempre que no impliquen modificaciones estructurales. Dichas Adecuaciones podrán ser realizadas por el ARRENDATARIO con la sola notificación al ARRENDADOR, la cual deberá efectuarse por el medio más expedito con no menos de quince (15) días calendario anteriores a la fecha de



19 de septiembre de 2013

inicio de las Adecuaciones, a no ser que exista objeción por parte del ARRENDADOR sobre las mismas, comunicadas por escrito con por lo menos ocho (8) días calendario de antelación a la misma fecha. Las reformas que impliquen modificación estructural, de cubierta, muros perimetrales, fachadas, etc., podrán ser efectuadas siempre y cuando medie previa autorización escrita del ARRENDADOR. A la terminación del Contrato, el ARRENDATARIO deberá retirar las mejoras efectuadas, excepto por el piso y cielorraso que acceden al Inmueble, sin deteriorar la estructura del Inmueble y reparando la totalidad de los daños que esto conlleve, a no ser que el ARRENDADOR acepte en que se mantengan.

PARÁGRAFO: En ningún caso el ARRENDATARIO podrá solicitar al ARRENDADOR el reembolso total o parcial del costo de las Adecuaciones realizadas sobre el Inmueble.

NOVENA.- DELEGACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN: El ARRENDADOR podrá delegar en un tercero la administración inmobiliaria del Inmueble, lo cual deberá ser informado por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO mediante comunicación escrita. En este caso, será dicha firma inmobiliaria la encargada de realizar la facturación de los cánones de arrendamiento por cuenta del ARRENDADOR y de administrar la relación con el ARRENDATARIO. En consecuencia, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el valor de los cánones de arrendamiento que se generen con ocasión del Contrato por intermedio de la firma inmobiliaria seleccionada.

PARAGRAFO: El ARRENDADOR ha designado a Julio Corredor & Cía. Ltda. como su administrador inmobiliario, nombramiento que se mantendrá vigente hasta tanto el ARRENDADOR notifique al ARRENDATARIO cualquier cambio en este sentido.

DÉCIMA.- SUBARRIENDO Y CESIÓN: Las Partes acuerdan que el ARRENDATARIO podrá ceder, en cualquier momento el presente Contrato a cualquiera de las sociedades filiales o subsidiarias de cualquiera de las sociedades que conforman el ARRENDATARIO, o a sociedades que sean parte del Grupo Empresarial Mapfre Colombia al que pertenecen las sociedades que conforman el ARRENDATARIO, para lo cual previamente a que se efectúe la cesión, el ARRENDATARIO deberá notificar al ARRENDADOR su intención de ceder el Contrato con el fin de que el ARRENDADOR proceda a realizar la revisión del cesionario en Sarlaft y en su área de riesgo de crédito, quien solicitará la información necesaria para el efecto al ARRENDATARIO con el fin de adelantar las revisiones antes mencionadas. En caso que la cesión resulte admisible para el ARRENDADOR, el ARRENDATARIO podrá proceder a la cesión; por el contrario, en el evento en que los resultados de la revisión de Sarlaft y riesgo de crédito no sean favorables, el ARRENDADOR podrá condicionar la cesión a la constitución previa de garantías adicionales por parte del cesionario o a que el ARRENDATARIO se constituya en deudor solidario del cesionario frente al cumplimiento del Contrato, para lo cual el ARRENDATARIO deberá comunicar, previo a la cesión y según corresponda, el cumplimiento de la constitución de garantías solicitadas o la aceptación expresa y por escrito de la solidaridad frente al Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el ARRENDATARIO pretenda ceder el Contrato a una persona jurídica o natural distinta a sociedades filiales o subsidiarias del ARRENDATARIO o a sociedades que sean



19 de septiembre de 2013

parte del Grupo Empresarial Mapfre Colombia al que pertenecen las sociedades que conforman el ARRENDATARIO, dicha cesión requerirá autorización previa, expresa y por escrito del ARRENDADOR, aun en el evento en que dicha cesión o el cambio del arrendatario a cualquier título opere por la venta del negocio o del establecimiento de comercio. En este último caso de venta del establecimiento de comercio, las Partes expresamente acuerdan que la autorización previa que debe ser solicitada por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR con motivo de dicha venta equivale a la oposición y a la inscripción de la oposición en el registro mercantil, de que trata el numeral 3 y el parágrafo del artículo 528 y en el artículo 530 del Código de Comercio.

Por su parte el ARRENDADOR, podrá ceder el presente Contrato, para lo cual previamente a que se efectúe la cesión, el ARRENDADOR notificará al ARRENDATARIO su intención de ceder el Contrato quien podrá oponerse a la cesión dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del ARRENDADOR si el cesionario está incluido en cualquier lista para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.

PARAGRAFO: El ARRENDADOR entiende, declara y acepta expresamente que el ARRENDATARIO podrá subarrendar, otorgar en concesión o permitir el uso y goce por parte de sociedades filiales o subsidiarias de cualquiera de las sociedad que conforman el ARRENDATARIO, o a sociedades que sean parte del Grupo Empresarial Mapfre Colombia de áreas del Inmueble, las cuales no podrán superar conjunta o separadamente el cuarenta por ciento (40%) del área total arrendada en virtud de este Contrato sin que para ello requiera de autorización del ARRENDADOR. Sin perjuicio de que no se requiera autorización previa en tales eventos, el ARRENDATARIO deberá notificar previamente al ARRENDADOR sobre la entrega de la tenencia de áreas del Inmueble a cualquier título a favor de dichas sociedades. Por otra parte, en caso que el ARRENDATARIO pretenda subarrendar, otorgar en concesión o permitir el uso y goce de áreas del Inmueble a terceros, dichos actos requerirán autorización previa, expresa y por escrito del ARRENDADOR. En cualquiera de los eventos aquí estipulados, el subarriendo, el otorgamiento en concesión o el permiso de uso y goce por parte de sociedades filiales o subsidiarias de cualquiera de las sociedad que conforman el ARRENDATARIO, a sociedades que sean parte del Grupo Empresarial Mapfre Colombia, o a cualquier tercero de áreas del Inmueble dentro de los límites aquí establecidos, no se releva al ARRENDATARIO de cumplir las obligaciones que en su calidad de ARRENDATARIO le corresponden conforme a lo dispuesto en este Contrato, por lo cual el ARRENDATARIO continuará siendo el único responsable del cumplimiento de este Contrato frente al ARRENDADOR, especialmente de las obligaciones pecuniarias y de la obligación de restitución del Inmueble en los términos de este Contrato.

DÉCIMA PRIMERA. TERMINACION: Serán causales para la terminación de este Contrato:

1.- El vencimiento de su término inicial o de su prórroga siempre y cuando este no sea renovado.



Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

- 2.- Por orden de autoridad competente que impida el desarrollo del Contrato.
- 3.- Por la destrucción total del Inmueble por caso fortuito o fuerza mayor.
- 4.- Cuando el Inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. En este caso, una vez se haya finalizado la reconstrucción, reparación o construcción de la obra nueva y el ARRENDADOR pretenda entregar en arrendamiento el Inmueble, notificará este hecho al ARRENDATARIO quien tendrá derecho a que se le prefiera frente a cualquier otra persona para tomar en arrendamiento el Inmueble, siempre que manifieste su interés de arrendar el Inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del ARRENDADOR. En este evento, se suscribirá un nuevo contrato el cual tendrá los mismos términos y condiciones de este Contrato salvo por el valor del canon de arrendamiento, el cual en caso de no ser decidido de común acuerdo entre las Partes dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha en que el ARRENDATARIO manifieste su interés de arrendar el Inmueble, se decidirá conforme a lo pactado en la cláusula Segunda de este Contrato para la definición del valor del canon en Periodos Prorrogables.
- 5.- El mutuo acuerdo escrito entre las Partes.
- 6.- Cualquiera de las Partes en caso que la otra parte llegare a estar incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo.
- 7.- En los demás eventos de terminación contemplados bajo este Contrato o la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el ARRENDATARIO decidiera sin justa causa dar por terminado el presente Contrato, antes del vencimiento del Periodo Inicial o del Periodo Prorrogado, deberá informarlo así al ARRENDADOR con por lo menos seis (6) meses de antelación, y pagar al ARRENDADOR a título de indemnización de perjuicios, además de los gastos del Inmueble tales como servicios públicos, hasta la fecha de restitución del Inmueble, una suma equivalente a todos los cánones mensuales de arrendamiento que faltaren para el vencimiento del Periodo Inicial o del Periodo Prorrogado de que se trate. El pago de la indemnización de perjuicios de que trata este parágrafo, se deberá pagar por parte del ARRENDATARIO al ARRENDADOR de la siguiente forma:

- a. Si el ARRENDATARIO decide terminar el Contrato antes de que se hayan cumplido los primeros cinco (5) años de ejecución de este Contrato, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la indemnización de perjuicios dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en que se haya terminado el Contrato.
- b. Si el ARRENDATARIO decide terminar el Contrato después de que se hayan cumplido los primeros cinco (5) años de ejecución de este Contrato y antes de que hayan cumplido ocho (8) años de ejecución de este Contrato, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la indemnización de perjuicios dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que se haya terminado el Contrato.



- c. Si el ARRENDATARIO decide terminar el Contrato después de que se hayan cumplido los primeros ocho (8) años de ejecución de este Contrato y antes de que haya cumplido el Periodo Inicial de ejecución de este Contrato, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la indemnización de perjuicios dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se haya terminado el Contrato.

En caso de retardo en el pago de la indemnización de perjuicios aquí pactada conforme a las fechas pactadas para el efecto en los literales a, b y c anteriores, se causarán adicionalmente, intereses moratorios a la tasa más alta aplicable en las operaciones de mutuo mercantil y en ambos casos, la pena aquí impuesta se incrementará al diez por ciento (10%) del valor del contrato de compraventa del Inmueble que se haya celebrado entre las Partes, en la medida en que la terminación de este Contrato implica a su vez el incumplimiento del contrato de compraventa de los Inmuebles objeto de este Contrato celebrado por las Partes en virtud del cual el ARRENDADOR adquirió los mismos por parte del ARRENDATARIO. Esta sanción se hará exigible y prestará mérito ejecutivo sin necesidad de declaraciones judiciales, constitución en mora o de requerimiento alguno por parte del ARRENDADOR, a los cuales se renuncia de manera expresa el ARRENDATARIO, o podrá ser descontada de cualquier suma que el ARRENDADOR le adeude al ARRENDADOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en que el ARRENDATARIO ofrezca la cesión del contrato a un arrendatario que lo sustituya por el mismo Periodo Inicial o Periodo Prorrogado de que se trate, y siempre que sea expresamente aceptado por el ARRENDADOR, autorizando de manera previa, expresa y por escrito la cesión, no habrá lugar al pago de la indemnización establecida en esta cláusula, siempre que entre la fecha de terminación del presente Contrato y la fecha de entrega del Inmueble al nuevo arrendatario no pase ni un (1) solo día, y que el ARRENDATARIO pague al ARRENDADOR: (i) los meses de gracia para la adecuación del Inmueble por parte del nuevo arrendatario y; (ii) la comisión al intermediario si a ello hubiere lugar.

PARAGRAFO TERCERO: Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato durante la vigencia del mismo, en caso de incumplimiento grave de las obligaciones de la otra Parte, sin perjuicio de la posibilidad de exigir el cumplimiento del Contrato, el pago de la cláusula penal más la correspondiente indemnización de perjuicios.

DÉCIMA SEGUNDA.- SERVICIOS PUBLICOS: El valor de los servicios públicos prestados por empresas públicas o privadas prestadoras de servicios públicos, que se presten al Inmueble hasta la fecha de su restitución serán por cuenta y pagados directamente por el ARRENDATARIO. El ARRENDADOR no responderá por la correcta o deficiente prestación de los servicios públicos, salvo que la causa de la deficiencia sea imputable a acción u omisión del ARRENDADOR. El ARRENDATARIO deberá entregar a la terminación del Contrato las instalaciones de los servicios públicos en el mismo estado en que los recibe, salvo su deterioro por su uso normal.



Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

La deficiente prestación de servicios públicos por circunstancias imputables a la acción u omisión del ARRENDADOR, constituye un evento de incumplimiento grave por parte del ARRENDADOR a sus obligaciones bajo este Contrato que dará lugar a que el ARRENDATARIO exija el cumplimiento inmediato o la terminación del Contrato, más la cláusula penal, más la correspondiente indemnización de perjuicios.

Si el ARRENDATARIO no paga oportunamente el valor de los servicios que le corresponde y/o las respectivas empresas públicas o las empresas prestadoras de servicios públicos suspenden y desconectan los mencionados servicios por dicha razón, el ARRENDADOR en cualquier caso podrá exigir ejecutivamente el pago de las sumas pendientes por servicios, reconexiones y/o reinstalaciones y serán prueba suficiente las facturas o recibos de liquidación producidos por las correspondientes empresas públicas o empresas prestadoras de servicios públicos, así como las multas y sanciones que por este hecho se derivaren. El ARRENDADOR, durante la ejecución de este Contrato, periódicamente podrá solicitar copia de los recibos de servicios debidamente pagados, los cuales deberán ser suministrados por el ARRENDATARIO dentro de los quince (15) días comunes siguientes a su solicitud.

En el evento en que el ARRENDADOR ante la mora en el pago de servicios públicos decida, sin ser una obligación a su cargo, pagar los valores adeudados por el ARRENDATARIO por este concepto, el ARRENDATARIO renuncia en forma expresa a los requerimientos privados o judiciales y se declara deudor de toda suma que pague el ARRENDADOR como consecuencia de la mora en el pago de las facturas de los servicios públicos o la reconexión de los mismos a que se hace referencia en esta cláusula, prestando mérito ejecutivo contra el ARRENDATARIO las facturas de los servicios públicos dejados de pagar por este último pudiendo el ARRENDADOR cobrar ejecutivamente al ARRENDATARIO los servicios pagados a nombre de él, para lo cual simplemente se requerirán como título ejecutivo las facturas pagadas.

DÉCIMA TERCERA. - VISITAS: El ARRENDADOR tendrá derecho, después de dar aviso por escrito al ARRENDATARIO con una anticipación de por lo menos un (1) día hábil, a visitar durante horas normales de trabajo el Inmueble arrendado, enviando un funcionario previamente identificado a tal fin, siempre y cuando no interfiera con las actividades propias del ARRENDATARIO y/o sus clientes.

DÉCIMA CUARTA. - EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD: El ARRENDATARIO entiende y acepta expresamente que el ARRENDADOR no será responsable por ningún acto o hecho de vandalismo que se suceda en el Inmueble, en su contenido y/o contra sus accesorios. Por tal razón, el ARRENDATARIO asumirá cualquier daño, hurto, pérdida o destrucción que sufran los documentos, muebles y enseres que se encuentren dentro del Inmueble, y/o los empleados, contratistas, funcionarios o invitados del ARRENDATARIO, por estos hechos o actos.

DÉCIMA QUINTA. - ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este Contrato, el ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR para ingresar en el Inmueble y

Contrato de Arrendamiento de Inmuebles

Por una parte, MAPERE-SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPERE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. y CRÉDIMAPEERE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

recuperar la tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) 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 dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario a buen criterio del ARRENDADOR.

DÉCIMA SEXTA.- RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: Las Partes renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y el 424 del Código de Procedimiento Civil, así como cualquier norma que los adicione, modifique o aclare, relativos a la constitución en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: Ninguna de las Partes responderá por el incumplimiento de las obligaciones del presente Contrato si dicho incumplimiento es consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito que coloque a dicha Parte en la imposibilidad absoluta de cumplir su obligación. En todo caso, la ocurrencia de la fuerza mayor o el caso fortuito deberá ser inmediatamente comunicada a la otra Parte y demostrada por quien la alegue.

DÉCIMA OCTAVA.- CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el Contrato, sin que el respectivo incumplimiento fuere remediado o corregido totalmente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la parte afectada comunique por escrito la situación de incumplimiento, la parte incumplida pagará a la parte cumplida, a título de pena, una suma equivalente a cinco (5) cánones mensuales de arrendamiento vigentes para la época del incumplimiento. Lo anterior sin perjuicio de que la parte cumplida persiga el pago de la indemnización de perjuicios, y el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la parte incumplida mediante el presente Contrato o decida la resolución del mismo, a su entera discreción. En caso de retardo en el pago de la pena, se causarán adicionalmente, intereses moratorios a la tasa más alta aplicable en las operaciones de mutuo mercantil. Esta sanción se hará exigible y prestará mérito ejecutivo sin necesidad de declaraciones judiciales, constitución en mora o de requerimiento alguno por parte del beneficiario con la misma, a los cuales se renuncia de manera expresa por las Partes, o podrá ser descontada de cualquier suma que la parte cumplida le adeude a la incumplida, y sin perjuicio del cobro de la renta y demás obligaciones e indemnizaciones que se generen con el Contrato o como consecuencia del incumplimiento.

PARAGRAFO: En caso de terminación anticipada del Contrato por parte del ARRENDATARIO, se causará el pago de la indemnización de perjuicios de que trata el Parágrafo Primero la cláusula Décima Primera y no se causará el pago de la cláusula penal regulada en esta cláusula salvo en el evento en que exista algún otro incumplimiento de este Contrato, caso en el cual se causará su pago por este hecho.

DÉCIMA NOVENA.- RESTITUCIÓN: El ARRENDATARIO restituirá el Inmueble al ARRENDADOR, a la terminación del arrendamiento mediante acta que suscriban ambas Partes y en las que harán las observaciones a que haya lugar, en el mismo nivel de estado de



conservación en que los recibe, salvo el deterioro o desgaste normal. Si no se expresa allí algo en contrario, se entenderá que el Inmueble se recibe o restituye, según sea el caso, en buenas condiciones y a satisfacción de la parte que lo recibe. El ARRENDATARIO deberá retirar las mejoras efectuadas al Inmueble, excepto por el piso y cielorraso que acceden al Inmueble, sin afectar el estado del mismo, a no ser que el ARRENDADOR consienta en que se mantengan, así mismo, no podrán retirarse los Bienes del Inmueble que hayan formado parte de la compra que hiciera el ARRENDADOR al ARRENDATARIO de acuerdo a lo señalado en el inventario que forma parte de este Contrato y el suscrito por las Partes en virtud del contrato de compraventa. Si el ARRENDATARIO retira las mejoras causando daños al Inmueble, deberá repararlos de manera tal que se restituya en las mismas condiciones en que se encontraba en la Fecha de Entrega, salvo el deterioro o desgaste normal. Si el ARRENDATARIO no puede retirar las mejoras por cualquier causa, el ARRENDADOR no estará obligado a su reembolso.

En la fecha de restitución del Inmueble, el ARRENDATARIO deberá acreditar al ARRENDADOR estar a paz y salvo con el pago de servicios públicos para lo cual presentará certificación expedida por cada una de las empresas prestadoras de estos servicios, o en su defecto, los recibos pagados de cada uno de los servicios públicos correspondientes a los últimos tres (3) meses. Sin perjuicio de lo anterior, estarán a cargo del ARRENDATARIO los gastos de servicios públicos causados hasta la restitución del Inmueble, aun cuando sean facturados con posterioridad, para lo cual se hará un pago anticipado estimativo utilizando el promedio de los tres (3) últimos meses que podrá ser ajustado una vez se reciba la correspondiente factura.

VIGÉSIMA.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento presentado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual estará sujeto a sus reglamentos, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, dependiendo de si la diferencia es de mayor o menor cuantía en aplicación del Ley 1563 de 2012 y demás disposiciones concordantes. En caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las Partes a la otra, el(los) árbitro(s) serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio por sorteo, a solicitud de cualquiera de las Partes.
2. El Tribunal decidirá en Derecho.
3. El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
4. La secretaria del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
5. Los gastos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte que resulte vencida.



VIGÉSIMA PRIMERA. - CONFLICTO DE INTERESES: Las Partes ejercerán el mayor cuidado y realizarán todas las diligencias razonables para prevenir cualesquiera acciones o condiciones que pudieren dar como resultado un conflicto de interés que pueda perjudicar la otra parte. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las Partes en sus relaciones con los empleados y representantes de la otra parte, vendedores, subcontratistas y terceros por razón de este Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - PROHIBICIÓN DE PAGOS ILEGALES: Las Partes manifiestan conocer que la otra parte no puede realizar directa ni indirectamente ofrecimiento o autorizar pagos o realizar pagos ilegales e impropios a entidad alguna del estado colombiano. En consecuencia, ninguna de las Partes ni sus representantes o sus agentes podrán ofrecer, pagar, prometer pagar o autorizar el pago en ninguna moneda o en especie a ninguna autoridad gubernamental (tal como se encuentra definida en la legislación) ni a ningún partido o campaña política con el propósito de influenciar cualquier acto o decisión de tal entidad gubernamental o de obtener beneficios o ventajas impropias.

VIGÉSIMA TERCERA. - ORIGEN DE LOS RECURSOS: En la fecha de suscripción del presente Contrato, las Partes declaran y garantizan que: (i) no pertenecen o han pertenecido a una lista nacional o internacional que relacione personas que amenazan la seguridad, la política exterior y la economía de cualquier país y, (ii) los recursos que entregará el ARRENDATARIO para el pago del canon de arrendamiento del inmueble y los recursos del ARRENDADOR provienen del giro ordinario de los negocios que desarrollan lícitamente, y que por tanto, dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilegal de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia.

VIGÉSIMA CUARTA. - MODIFICACIONES: Para que surtan efectos y sean oponibles a las Partes contratantes, cualquier modificación o adición de este Contrato deberá constar por documento escrito suscrito por ambas Partes.

VIGÉSIMA QUINTA. - MERITO EJECUTIVO: El presente Contrato presta mérito ejecutivo para, si así lo prefiere, el acreedor, ejercer judicialmente las acciones derivadas de obligaciones de dar, de hacer o de no hacer consagradas en este Contrato, sin necesidad de requerimientos ni constituciones en mora, a lo que expresamente renuncian las Partes.

VIGÉSIMA SEXTA. - DIVISIBILIDAD: Si cualquier disposición del presente Contrato fuera o llegare a ser declarada inválida, ilegal o ineficaz, las otras disposiciones del presente Contrato mantendrán su plena eficacia y validez. La disposición que sea considerada o declarada inválida, ilegal o ineficaz será modificada por las Partes de tal manera que se ajuste a la ley aplicable y a las intenciones de las Partes.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RENUNCIAS: No habrá renuncia alguna sobre cualquier término, estipulación o condición de este Contrato salvo que tal renuncia conste por escrito y tal



Contrato de Arrendamiento de Inmuebles

Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

renuncia, escrita, tampoco será considerada o entendida como una renuncia continuada, sobre determinado término, estipulación o condición del presente Contrato a menos que del escrito que se evidencie se entienda claramente lo contrario.

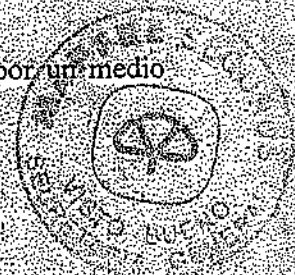
VIGESIMA OCTAVA.- LEY APLICABLE Y DOMICILIO: Este Contrato, en todo lo relacionado con su validez, interpretación cumplimiento, efecto, derivaciones o consecuencias, se sujetará a la ley Colombiana, y las Partes acuerdan que su domicilio será la ciudad de Bogotá D.C. para efectos legales, sin perjuicio de lo previsto para efectos de la aplicación de la cláusula compromisoria.

VIGESIMA NOVENA.- DAÑO O DESTRUCCIÓN: Si el Inmueble fuese destruido totalmente por causas no imputables exclusivamente al ARRENDADOR, este Contrato se dará por terminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2008 del Código Civil Colombiano. Si el Inmueble quedare parcialmente dañado o destruido en un porcentaje igual o superior al cuarenta por ciento (40%) o si su condición de destrucción impidiese la ejecución del Contrato por parte del ARRENDATARIO, y siempre y cuando la reconstrucción o reparación pueda ejecutarse sin la entrega o desocupación, o no tenga que ser demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, el ARRENDATARIO quiera continuar con el presente Contrato de arrendamiento, los cánones mensuales de arriendo serán rebajados en proporción al área utilizable para las operaciones del ARRENDATARIO a juicio de ésta, durante el tiempo comprendido entre la fecha de tal daño o destrucción hasta el día en el que el trabajo de restauración del ARRENDADOR sea terminado.

PARAGRAFO: En todo caso será potestad del ARRENDADOR determinar si se emprenden o no los trabajos de restauración y su época, salvo que por ley este obligado a los mismos. Será obligación del ARRENDADOR comunicar por escrito al ARRENDATARIO sus determinaciones sobre la materia a efectos de que el ARRENDATARIO tome su determinación de continuar o no con el Contrato, y en este caso la determinación del ARRENDATARIO de no continuar con el arrendamiento no implica incumplimiento del Contrato ni lo somete a obligación de indemnización alguna. Las Partes declaran que el Inmueble materia de este Contrato de arrendamiento se encuentra debidamente asegurado por una póliza de seguro que lo asegura contra incendio, explosión, vandalismo, motín, conmoción civil, actos malintencionados de terceros que puedan afectar el Inmueble y que lo mantendrán asegurado en los términos de la cláusula Séptima de este Contrato.

TRIGÉSIMA.- CONFIDENCIALIDAD: Las Partes se obligan recíprocamente a mantener, durante y después de la vigencia del presente Contrato, confidencialidad sobre los términos y condiciones del presente Contrato y sobre aquella información a que tengan acceso las Partes con ocasión del Contrato o los resultados del mismo. No se considera información confidencial la siguiente:

1. Información que adquiera el rango de información de carácter pública por un medio diferente a un acto de trasgresión de este Contrato por parte de la parte receptora.



Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

2. Información que estaba en posesión de la parte receptora antes de ser proporcionada por la parte reveladora, o era desarrollada independientemente por la parte receptora, sus afiliados o agentes, en tanto la persona o personas que estaban desarrollando la información de forma independiente puedan demostrar que no hicieron uso de la información revelada por la parte reveladora.
3. Fue recibida, después de su elaboración, de una tercera parte que tenía el derecho legítimo a divulgar tal información.
4. Ha sido legalmente divulgada por una tercera persona que no tenía obligación de mantener la confidencialidad.
5. Es proporcionada u obtenida por la parte reveladora a la parte receptora sin previo acuerdo de confidencialidad.
6. Se vuelve un conocimiento público para la parte receptora sin restricciones de confidencialidad.
7. Su revelación o divulgación es aprobada por medio escrito por parte de la parte reveladora.
8. La revelación o divulgación es realizada por el ARRENDADOR a sus inversionistas o,
9. Es requerida su revelación por ley, disposición administrativa, orden judicial o requerimiento administrativo emanado de autoridad competente o en el curso de un procedimiento legal.

La parte receptora de información confidencial la mantendrá separada de todos sus otros documentos y registros, y se abstendrá de divulgarla a terceros, total o parcialmente, ni utilizarla de manera alguna para propósitos distintos a los consignados en este Contrato, salvo que haya una autorización previa y escrita de la otra parte.

La información confidencial mencionada podrá transmitirse a los representantes, empleados o cualquier otra persona contratada por la parte receptora de la información que necesite conocerla para la ejecución del Contrato, advirtiéndose que tales personas deberán ser informadas sobre el carácter confidencial de la información. La parte receptora de la información se asegurará de que ninguno de sus representantes, empleados o cualquiera otra persona contratada por ésta divulgue la información confidencial conocida en desarrollo del contrato.

Una vez terminado este Contrato por cualquier razón, la parte receptora de la información devolverá a la otra parte toda la información que se le hubiere proporcionado en virtud o con ocasión de este Contrato, junto con las fotocopias o copias que hubiere de la misma por cualquier medio, incluyendo los medios magnéticos o electrónicos. Así mismo, borrará de sus sistemas de cómputo la información que le haya entregado la otra parte por este medio.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES: Cualquier aviso u otra forma de comunicación requerida durante la ejecución del presente Contrato será por escrito y entregado personalmente, por correo electrónico, facsímil o correo certificado, y tal aviso será efectivo en la fecha del día siguiente hábil de su entrega personal o su envío por correo electrónico o facsímil, o al tercer (3er) día hábil siguiente a su remisión por correo, si la



Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.

19 de septiembre de 2013

remisión se hiciere por correo certificado o semejante con acuso de recibo. A menos que se establezca de otro modo por cada una de las Partes, estas recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO
Contacto: Andrés Pacheco	Contacto: Thannia Sepúlveda Zabala
Cargo: Gerente de la Cartera Colectiva Inmobiliaria - INMOVAL	Cargo: Directora de Servicios Operativos
Dirección: Calle 34 No. 6-65	Dirección: Carrera 14 N° 96-34
Correo electrónico: apacheco@correval.com	Correo electrónico: tsepulv@mapfre.com.co

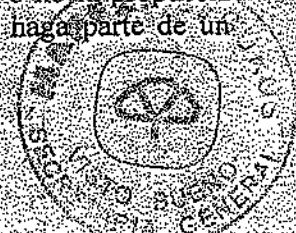
PARAGRAFO: Será responsabilidad de cada una de las Partes comunicar por escrito a la otra cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con una antelación de por lo menos ocho (8) días calendario, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en las direcciones aquí registradas.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- ENTENDIMIENTO COMPLETO: Este Contrato constituye el completo entendimiento entre las Partes con respecto a la materia objeto del mismo, y no podrá ser modificado, cambiado o enmendado sino por escrito debidamente firmado por su representantes legales.

PARAGRAFO: Las Partes expresamente acuerdan que el presente Contrato y el contrato de compraventa que sea celebrado entre las Partes, en virtud del cual el ARRENDADOR adquiere el Inmueble por parte del ARRENDATARIO, son contratos coligados que deben ser interpretados y ejecutados por las Partes armónicamente de tal forma que se dé cumplimiento a la transacción que ha venido siendo negociada por las Partes de manera integral.

TRIGÉSIMA TERCERA.- IMPUESTOS: El pago del impuesto de timbre que se cause como consecuencia de este Contrato, si fuere aplicable, será pagado entre las Partes por partes iguales. Todos los demás impuestos, tasas y contribuciones derivados en virtud o con ocasión del presente Contrato serán cargo de la parte a la que legalmente le correspondan.

TRIGÉSIMA CUARTA.- OPCIÓN DE TRASLADO DEL ARRENDATARIO A OTRO INMUEBLE. Las Partes acuerdan que el ARRENDATARIO podrá trasladar sus oficinas ubicadas en el Inmueble a un inmueble diferente dentro del Periodo Inicial o cualquiera de los Periodos Prorrogables siempre y cuando dicho traslado se haya autorizado de manera previa, expresa y por escrito por parte del ARRENDADOR, por tratarse el inmueble sobre el cual se efectuará la opción de traslado, de un inmueble que haga parte de un proyecto de inversión del ARRENDADOR, quien de manera autónoma y discrecional podrá aceptar o no la propuesta que efectúe el ARRENDATARIO para trasladarse a dicho inmueble que haga parte de un proyecto de inversión del ARRENDADOR.



Por una parte, MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. Y CREDIMAPFRE S.A. y por la otra, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL-CORREVAL FIDUCIARIA S.A.


19 de septiembre de 2013


En caso de ser aceptada la propuesta de traslado por parte del ARRENDADOR en los términos aquí señalados, se entenderá que no ha habido disolución de continuidad del presente Contrato por lo cual no se configurará uno nuevo si el ARRENDATARIO se traslada a un inmueble que forme parte de un proyecto de inversión del ARRENDADOR siempre que dicho traslado haya sido autorizado por este último. Sin perjuicio de que no se configure un nuevo contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR, podrá modificar el valor de los cánones de arrendamiento y demás términos y condiciones del Contrato que deban ser modificados en virtud de las condiciones específicas del nuevo inmueble, en cualquier caso, el traslado solo se podrá efectuar una vez las Partes hayan acordado por escrito los nuevos términos del contrato que serían modificados.

En señal de aceptación se firma en Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor, el día diecinueve (19) de septiembre de dos mil trece (2013).

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO


JOSE MIGUEL SANTAMARIA URIBE
C.C. No. 80.411.862 de Usaquen
Representante Legal
CORREVAL S.A. Sociedad Comisionista
de Bolsa administrador de la Cartera
Colectiva Inmobiliaria INMOVAL


RICARDO BLANCO MANCHOLA
C.C. No. 79.132.284 de Fontibón
Representante Legal
Mapfre Seguros Generales Colombia S.A.
Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.
Credimapfre S.A.

