

**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
ENTRE EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A., MAPFRE
SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS
S.A., CREDIMAPFRE S.A. Y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S**

Entre los suscritos a saber, por una parte, **RAMÓN EDUARDO MÉNDEZ JIMÉNEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.429.241 de Bogotá, actuando en su condición de representante legal de la sociedad **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**, sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, tal y como consta en los certificados de existencia y representación legal que hacen parte de este contrato como anexos (Anexo No. 1), entidad que actúa en este contrato para todos sus efectos, en calidad de sociedad administradora del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**, identificado con el NIT 900.315.674-1, fondo de inversión colectiva sin personería jurídica, debidamente constituido conforme al Decreto 2175 de 2007, hoy Decreto 2555 de 2010, el cual se encuentra autorizado para celebrar esta clase de contratos conforme al reglamento que la rige y por tanto, con límite de responsabilidad patrimonial en los activos de dicho fondo, el cual en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará el “ARRENDADOR”, y por la otra parte, **JORGE CRUZ AGUADO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de extranjería No. 729.920, actuando debidamente facultada para suscribir el presente contrato en su condición de representante legal de las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**, sociedad identificada con NIT No. 891.700.037-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.; **MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**, sociedad identificada con NIT No. 830.054.904-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.; **CREDIMAPFRE S.A.**, sociedad identificada con NIT No. 860.524.337-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.; y **MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedad identificada con NIT No. 900.621.719-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., todas las cuales se encuentran debidamente constituidas bajo las leyes de la República de Colombia, tal y como consta en los certificados de existencia y representación legal que hacen parte de este contrato como anexos (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 celebra el presente otrosí No. 2 (el “Otrosí”) al contrato de arrendamiento vigente entre las Partes suscrito el 19 de septiembre de 2013 (el “Contrato de Arrendamiento”), 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 el 19 de septiembre de 2013, el ARRENDADOR (antes, Cartera Colectiva Inmobiliaria INMOVAL administrada por Correval S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa) adquirió de las sociedades MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. y CREDIMAPFRE S.A. los inmuebles objeto del Contrato de Arrendamiento identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50C-463021 y 50C-1614919 ubicados respectivamente en la Carrera 14 No. 96-82 y Carrera 14 No. 96-34 de

la ciudad de Bogotá, en los cuales el ARRENDATARIO tiene sus oficinas corporativas y algunas comerciales dentro de sus instalaciones, venta que fue negociada para que simultáneamente al traspaso de la propiedad de los mismos, las Partes celebraran 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 a las sociedades vendedoras, por lo cual suscribieron en la misma fecha el Contrato de Arrendamiento, el cual era condición esencial de la compraventa antes mencionada.

2. Que de acuerdo a la solicitud realizada por MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. y CREDIMAPFRE S.A. el 1 de febrero de 2018 se suscribió entre las Partes el otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento, en virtud del cual se incluyó a MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S. como uno de los arrendatarios dentro del Contrato de Arrendamiento.
3. Que el 18 de diciembre de 2020, el ARRENDATARIO presentó solicitud de conciliación prejudicial ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, en la cual convocó al ARRENDADOR para solicitar el reajuste de las condiciones económicas del Contrato de Arrendamiento y que en consecuencia se realizara una disminución del 30% del valor total del canon de arrendamiento por el término restante del Periodo Inicial, tal y como este término se definió en el Contrato de Arrendamiento.
4. Que la audiencia de conciliación se llevó a cabo el 26 de enero de 2021 y se solicitó la suspensión de la misma para el 1 de marzo de 2021, fecha en la que se suscribe el presente Otrosí.
5. Que de acuerdo a los argumentos expuestos por cada una de las Partes con relación a la materia objeto de controversia, las Partes han decidido llegar a un acuerdo con relación a la modificación de los términos del Contrato de Arrendamiento, respecto a (i) Disminución del canon de arrendamiento vigente en un 25%; (ii) Ampliación del Periodo Inicial de obligatorio cumplimiento del Contrato de Arrendamiento por 3 años adicionales, es decir, hasta el 18 de septiembre de 2026; y (iii) Condiciones de revisión del canon de arrendamiento al vencimiento del año décimo de ejecución del Contrato de Arrendamiento.
6. De igual manera, sin perjuicio de que no hacía parte de los asuntos objeto de controversia, a solicitud del ARRENDATARIO, se acordó entre las Partes la modificación del Parágrafo de la cláusula de Décima del Contrato de Arrendamiento con relación a las condiciones para el subarriendo de los inmuebles objeto de dicho contrato.
7. Conforme a lo anterior, además de quedar plasmado el presente acuerdo en el acta de conciliación, con efectos de una sentencia ejecutoriada en última instancia que hace tránsito a cosa juzgada respecto a los hechos y pretensiones del ARRENDATARIO, las Partes suscriben el presente Otrosí al Contrato de Arrendamiento, en donde quedaran acordadas las modificaciones a dicho contrato conforme se expresa en las siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las Partes acuerdan modificar la cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento y adicionar a la misma el Parágrafo Primero, cláusula que en adelante quedará así:

"SEGUNDA.- DURACIÓN: *El término de duración del presente Contrato será de TRECE (13) años contados a partir del 19 de septiembre de 2013 (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 Periodo Inicial o cualquiera de sus Periodos Prorrogados. 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 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 sí 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 pagará 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 ésta Cláusula, no creará 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.

PARÁGRAFO PRIMERO.- *Sin perjuicio de lo establecido en la presente cláusula respecto a la revisión del canon de arrendamiento al momento del vencimiento del Periodo Inicial o cualquiera de los Periodos Prorrogados, las Partes expresamente acuerdan que el 19 de junio de 2023 deberán dar inicio al siguiente procedimiento para la definición del canon que empezará a regir a partir del 19 de septiembre de 2023 el cual será definido conforme al avalúo de canon que sea emitido por un grupo de tres evaluadores expertos que hagan parte de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y/o que tengan certificación MAI o RICS, que estén debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores o el registro que haga sus veces conforme a las disposiciones legales aplicables, de los cuales uno de ellos será designado por el ARRENDADOR, otro por el ARRENDATARIO, y un tercero que deberá ser designado de común acuerdo entre los evaluadores designados por las Partes (los tres en conjunto se denominarán, el “Equipo Avaluador”). Para ello el procedimiento será el siguiente:*

- a. Dentro de los diez (10) días calendario siguientes al 19 de junio de 2023, cada una de las Partes informará por escrito a la otra parte el nombre del evaluador experto que ha designado con el fin de que forme parte del Equipo Avaluador. En caso de que alguna de las Partes no informe dentro de dicho término el nombre del evaluador, la Parte que sí lo hizo requerirá a la otra para que en un término máximo de cinco (5) días calendario informe el nombre del evaluador. Si al cabo de dicho término aún no se ha designado por dicha Parte el evaluador, la Parte cumplida requerirá a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá la designación aleatoria de un evaluador que se entenderá como el evaluador designado por la Parte que no efectuó la designación.*
- b. Los evaluadores designados por cada una de las Partes designará de común acuerdo al tercer evaluador experto que hará parte del Equipo Avaluador.*
- c. El Equipo Avaluador emitirá a más tardar el 15 de agosto de 2023 el informe o dictamen de avalúo de canon, que corresponderá a la sumatoria de los valores de canon de arrendamiento que determinen para cada uno de los dos inmuebles objeto del Contrato,*

acorde con las especificaciones y características individuales de cada uno y así establecerán cuál será el valor del canon de arrendamiento mensual de este Contrato, que regirá a partir del 19 de septiembre de 2023, para lo cual el Equipo Avaluador deberá tener en cuenta las siguientes condiciones y criterios sin excepción alguna:

- Para efectos de la recolección de información y análisis de mercado que les permitan emitir su dictamen, tendrá en cuenta activos con las siguientes características:

Para el inmueble con folio de matrícula 50C-1614919 que corresponde al Edificio, el cual, conforme a lo previsto en este Contrato para efectos de la determinación del canon cuenta con un área arrendada de 3790,48 m² se tendrán en cuenta los siguientes activos:

- (i) Tipo de activo: Edificios de oficinas;
- (ii) Uso: Conforme a la licencia de construcción del activo, el mismo debe incluir en su destinación el uso de oficinas.
- (iii) Ubicación: Entre las Calles 94 y 100 y las Carreras 7 y 15 de la ciudad de Bogotá D.C.;
- (iv) Estrato: 6, conforme a la estratificación actual y/o aquella que tenga el edificio al momento de la realización del avalúo;
- (v) Edad del activo: Igual o inferior a 50 años;
- (vi) Metros cuadrados construidos: El activo debe tener mínimo 4.500 m² de área construida destinadas a oficinas;
- (vii) Zonas comunes: Al menos debe contar con auditorio; y
- (viii) Relación número de parqueaderos vs. área privada: Debe ser de al menos un (1) parqueadero por cada 90 m² de área privada de oficinas, sin contar duplicadores ni parqueaderos en servidumbre.

Para el inmueble con folio de matrícula 50C-463021 que corresponde a la casa contigua al Edificio, el cual, conforme a lo previsto en este Contrato para efectos de la determinación del canon cuenta con un área arrendada de 596 m² se tendrán en cuenta los siguientes activos:

- (i) Tipo de activo: Casa convertida a uso de oficinas;
- (ii) Ubicación: Entre las Calles 94 y 100 y las Carreras 7 y 15 de la ciudad de Bogotá D.C.;
- (iii) Estrato: 6, conforme a la estratificación actual y/o aquella que tenga la casa al momento de la realización del avalúo;
- (iv) Edad del activo: Igual o inferior a 50 años; y
- (v) Metros cuadrados construidos: El activo debe tener mínimo 500 m² de área construida destinadas a oficina.

- El Equipo Avaluador deberá tener en cuenta que sobre los Inmuebles no se genera el cobro de cuota de administración por no estar sometidos a propiedad horizontal, para efectos de que el canon de arrendamiento sea comercialmente comparable o

equiparable con aquellos en los que sí se paga dicho valor por metro cuadrado adicional.

- *El canon de arrendamiento que sea dictaminado podrá ser superior, inferior o igual al que esté vigente para este Contrato al momento de la realización del avalúo.*
- d. *Las Partes expresamente acuerdan que el dictamen de avalúo que sea emitido por el Equipo Avaluador es de obligatorio cumplimiento y vinculante para ellas, por lo cual no podrá ser objetado por cualquier causa por ninguna de las Partes.*
- e. *El valor de los honorarios de los tres evaluadores que conformen el Equipo Avaluador deberá ser asumido por ambas Partes en iguales proporciones 50%-50%, el cual deberá ser pagado a los evaluadores conforme a las instrucciones de pago que cada uno de ellos emita a cada una de las Partes. No existirá solidaridad en el pago del avalúo por lo cual cada una de las Partes se hace responsable del pago que le corresponde frente a cada uno de los evaluadores que conforman el Equipo Avaluador.*
- f. *Las Partes expresamente se obligan a entregar de manera expedita y oportuna toda la información que sea solicitada por el Equipo Avaluador y que cada una de ellas deba tener porque legal o contractualmente le corresponda y/o gestionar la obtención de la misma de manera diligente, al igual que deberán permitir la visita a los Inmuebles por parte del Equipo Avaluador para efectuar su gestión.”*

SEGUNDA: Las Partes acuerdan modificar la cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento, la cual en adelante quedará así:

“TERCERA.- PRECIO: *El canon de arrendamiento mensual a partir del 1 de marzo de 2021 será la suma de TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NUEVE PESOS CON ONCE CENTAVOS DE PESO MONEDA CORRIENTE (COP\$310.687.009,11 MCTE) más el impuesto sobre el valor agregado - IVA, a razón de COP\$70.828,32 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, 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.*

PARÁGRAFO 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*

siguiente reajuste operará desde el primero (1ro) de octubre de dos mil veintiuno (2021). Conforme a lo previsto en el Parágrafo Primero de la cláusula Segunda de este Contrato, las Partes expresamente acuerdan que para el undécimo año de ejecución del Contrato que inicia el 19 de septiembre de 2023 no se aplicará el reajuste aquí estipulado sino el procedimiento de definición de canon allí pactado, sin embargo para los años subsiguientes sí se aplicará el reajuste aquí indicado sobre el valor del canon que sea determinado por el Equipo Avaluador.

PARÁGRAFO 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.*

PARÁGRAFO 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.”*

TERCERA: Las Partes acuerdan modificar el Parágrafo de la cláusula Décima del Contrato de Arrendamiento, parágrafo que en adelante quedará así:

“PARÁGRAFO: *El ARRENDADOR entiende, declara y acepta expresamente que el ARRENDATARIO podrá subarrendar, otorgar en concesión o permitir el uso y goce de áreas del Inmueble 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 y/o a terceros con quienes el ARRENDATARIO tenga alguna relación contractual o comercial, sin que para ello requiera de autorización del ARRENDADOR siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones: (i) Las áreas entregadas en subarriendo, concesión o permiso de uso no podrán superar conjunta o separadamente el cuarenta por ciento (40%) del área total arrendada en virtud de este Contrato y, de dicho porcentaje, no más del diez por ciento (10%) podrá corresponder a áreas subarrendadas a terceros con quienes el ARRENDATARIO tenga alguna relación contractual o comercial; (ii) 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; y (iii) Previamente el ARRENDADOR deberá proceder a realizar los procesos para dar cumplimiento a las políticas de las áreas de Cumplimiento y Riesgo de Crédito de Credicorp Capital Colombia S.A. para lo cual le solicitará al ARRENDATARIO la información necesaria para el efecto con el fin de adelantar las revisiones antes mencionadas, las cuales deben arrojar un resultado favorable a criterio de las áreas antes mencionadas. Por otra parte, en caso de que el ARRENDATARIO pretenda subarrendar, otorgar en concesión o permitir el uso y goce de áreas del Inmueble a terceros diferentes a aquellos con los que*

tenga una relación contractual o comercial, 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 dentro de los límites aquí establecidos, no se relevará 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."

CUARTA: SUPERVIVENCIA DEL CONTRATO: En todo aquello que no haya sido expresamente modificado por el presente Otrosí, el Contrato de Arrendamiento continúa vigente y con pleno rigor y efecto en los mismos términos pactados por las Partes en dicho contrato.

En señal de constancia y aceptación se firma en Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto con destino a cada una de las Partes, el día ocho (8) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO


RAMÓN EDUARDO MÉNDEZ JIMÉNEZ

C.C. No. 19.429.241 de Bogotá

Representante Legal

Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad
Administradora del Fondo de Inversión
Colectiva Inmobiliario INMOVAL


JORGE CRUZ AGUADO

C.E No.729.920

Representante Legal

Mapfre Seguros Generales Colombia S.A.
Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.
Credimapfre S.A.
Mapfre Servicios Exequiales S.A.S.