

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CTO-168-2023

Este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** (el "**Contrato**"), se celebra el día primero (1) de noviembre de 2023 (la "**Fecha de Firma**") entre:

- (A) **MINT MANAGEMENT S.A.S.** sociedad comercial incorporada de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliada en Bogotá, identificada con NIT 901.680.463-1, legalmente representada por Santiago Arango Mejía, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.032.314, quien en adelante se denominará el "**Arrendador**", quien obra en nombre propio y en nombre y representación de las sociedades identificadas en la condición primera.
- (B) **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente por **BRENDA CUEVAS**, identificada con Cédula de extranjería N. 6730576 quien se encuentra facultado para suscribir el presente Contrato quien en adelante se denominará el "**Arrendatario**" y de forma conjunta con el Arrendador, como las "**Partes**" e individualmente cada uno como la "**Parte**".

Las Partes han acordado suscribir el presente Contrato, el cual se regirá por el clausulado aquí establecido, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Que el Arrendador obra en ejercicio del poder suficiente para celebrar el presente contrato en virtud de los mandatos con representación otorgados por **ARAME S.A.S.** identificada con NIT número 900.960.865-7 representada legalmente por Eduardo Arango Saldarriaga, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3229078; **PROMOINVERTIR.S.A.S.** identificada con NIT número 900.179775-3, representada legalmente por Guillermo Alfredo Angarita Contreras, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79397374 ; **INVERSIONES MONTANEL S.A.S.** identificada con NIT número 860.009.240-2., representada legalmente por Daniel Mejía Calderón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80090218; **SOLEO CAPITAL S.A.S.** identificada con NIT número 900.316.941-8_ representada legalmente por Santiago Arango Mejía, mayor de edad, identificado con la cédula de





ciudadanía No. 80.032.314 ; **INVERSIONES OVALLE & CIA S en C.** identificada con NIT número 900.049408-8 representada legalmente por Dora Isabel Ovalle de Ramírez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 23537177 ; **ESPARTILLAL S.A.S.** identificada con NIT número 900.641.615-4 representada legalmente por Daniel Mejía Calderón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80090218; **NOKI S.A.S.** con NIT número 830.502.417-3, representada legalmente por Mauricio Salgar Vegalara, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79798163; **SAVEGAL INMOBILIARIA S.A.S.**, con NIT número 900.065.909-1 representada legalmente por Mauricio Salgar Vegalara, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79798163 y **RLU Y CIA S.A.S.** con NIT número 900.717.191-1, representada legalmente por Mauricio López Echeverry, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.478.105. El contenido de dichos mandatos hace parte integral del presente contrato como "Anexos 1".

Que sobre el inmueble no ha constituido obligación comercial alguna, medida cautelar o gravamen que impida que su tenencia le sea transferida al Arrendatario a título de arrendamiento, salvo por el Reglamento de Propiedad Horizontal (según se define más adelante).

Que el Arrendatario se encuentra interesado en tomar en arrendamiento el Inmueble.

En consecuencia, las Partes aceptan celebrar el presente Contrato, el cual se registrará por las siguientes,

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble - Local 4: 57.61m² + 38.43m² de terraza común de uso exclusivo. Oficinas 201, 301, 401, 501, 601, 801 y 901 (antes mezanine), área 3402.36m².
Terraza zona común de uso exclusivo ubicada en cubierta: 66.13m².
El arrendatario tiene Derecho de instalación de tres avisos en la fachada de piso 9, lobby y antejardín del Edificio de acuerdo con el manual de vitrinismo del Edificio.
Incluye el derecho a usar permanente un cupo total de treinta (30) parqueaderos fijos y de otros veintidós (22) parqueaderos rotativos, para un total cincuenta y dos (52) parqueaderos garantizados. Los denominados rotativos, dan derecho permanente al Arrendatario a tener ese número de espacios de parqueo.





La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matricula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "Edificio".

El local, oficinas y los Parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "Inmueble".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, acorde a su naturaleza, su objeto y para el desarrollo o empleo de oficinas. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento de este de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del





arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.

- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.



CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

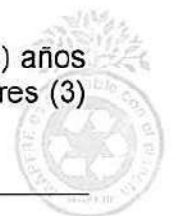
La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1º) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3)





años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.



CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes. Es responsabilidad del **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.



Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.





CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará al Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (\$356.005.960) más IVA.

El canon está compuesto de los siguientes valores por unidad:

	Área (m² construidos)	terrazza(m² constr)	Precio/m2	Canon mensual
Local 4	57,61	38,43	120.000	9.219.000
Piso 2	521,51		80.000	41.720.800
Piso 3	273,3		85.000	23.230.500
Piso 4	521,51		85.000	44.328.350
Piso 5	521,51		88.000	45.892.880
Piso 6	521,51		93.000	48.500.430
Piso 8	521,51		100.000	52.151.000
Mezzanine	521,51		110.000	57.366.100
Cubierta comunal de uso exclusivo		66,13	130.000	8.596.900
Aviso Edificio asignado a piso 8				25.000.000
Totales	3460	104,56		356.005.960

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

El valor de la Administración mensual equivale a CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTI CUATRO PESOS (\$48.275.924).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio, durante los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

El arrendador reconoce como abono el hecho por el Arrendatario de \$200.000.000 más IVA, a MAS Developers SAS y se imputa parcialmente al pago del primer canon.

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento al **Arrendador** de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y



cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes de contrato, el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) **Expensas Comunes (o cuota de administración mensual). Expensas Extraordinarias, las cuales no de cargo del arrendatario.**

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración, expensas comunes, asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente por la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) **El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.**
- (c) **Servicios públicos: El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.**
- (i) **Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.**





- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.

CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.
- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso





el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.

- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el Arrendador y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de el Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o las personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.





CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

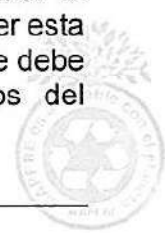
Sección 7.01 Obligaciones del Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aun tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.
- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.
- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato. En el caso del piso 9, se realizará la modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal en un plazo adicional de tres meses.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobrecubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario. obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.



- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Entregar al Arrendatario el permiso técnico de ocupación de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, en un plazo máximo que fenecerá el treinta (30) de noviembre 2023.
- (g) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (h) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).
- (i) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (j) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.
- (k) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.
- (l) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (m) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titule o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos, el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del







Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Sección 7.02 Obligaciones del Arrendatario

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.
- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.



CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador.





- (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

- d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiendo por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios finales de estos, en alguna



de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.

- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.



Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.
- b. Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, que incluya o considere autorizado(a) el diseño y la construcción que se hizo del piso 9 (antes mezanine del piso 8), ya construido.

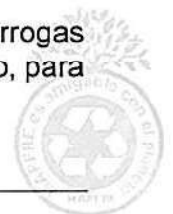


La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.03 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar al Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para





lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "**Listas Restrictivas**").





- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.

- (e) El Inmueble

No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones, acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.



CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se encuentre vigente



o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.

CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

- (a) Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer





su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha comunicación. Este Derecho de Preferencia no será aplicable cuando la cesión o venta se ejecute entre compañías relacionadas, cuyo requisito será que tenga mínimo un beneficiario en común con un mínimo del 10% de la participación o que alguno de los beneficiarios tenga consanguinidad de primer grado.

CLÁUSULA XVII MISCELÁNEOS

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Conviene las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otrosí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.





Sección 17.06 Domicilio.

El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Notificaciones.

- (a) Todas las notificaciones, solicitudes y otras comunicaciones a cualquier Parte bajo este Contrato deberán constar por escrito y ser enviadas por (a) entrega personal, (b) correo certificado a dirección física con prueba de entrega, o (c) correo electrónico (siempre y cuando exista constancia del recibo del mismo), y deberán ser dadas conforme se indica a continuación:

(i) Para el Arrendador:

Atn: Santiago Arango
Dirección: Carrera 12 A No 83-75 oficina 202, Bogotá
Tel.: 6017686426
Correo: sarango@masdevelopers.com.co;
dmejia@masdevelopers.com.co;
ogomez@masdevelopers.com.co;
facturación@masdevelopers.com.co

(ii) Para el Arrendatario:

Atn: Brenda Romina Cuevas
Dirección: Carrera 15 no 91- 46
Tel.: (57 1) 6503300
Correo: zzlarriendos@mapfre.com.co;
bcuevas@mpafre.com.co;
dcangul@mapfre.com.co

- (b) No obstante lo anterior, una Parte podrá suministrar a la otra Parte cualquier otra dirección física o dirección de correo electrónico mediante notificación por escrito a las otras Partes.
- (c) Cualquier notificación o comunicación se entenderá realizada al tiempo de la entrega personal o, en caso de entrega por correo, en la fecha de la entrega en la dirección y en la manera establecida en este Contrato o correo electrónico en la fecha de recibo de este, siempre y cuando exista constancia de su recepción. Las entregas que sean efectuadas en días



no hábiles o después de las 6:00 p.m. de los días hábiles, se entenderán recibidas el día hábil inmediatamente siguiente.

Sección 17.09 Confidencialidad.

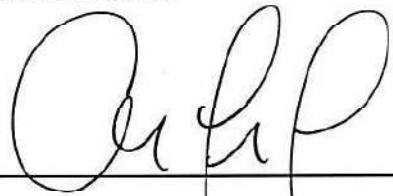
- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.
- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Las Partes suscriben el presente Contrato en tres (3) ejemplares de igual valor y contenido, en la ciudad de Bogotá D.C., el día primero (1) de noviembre de 2023.

El Arrendador


SANTIAGO ARANGO MEJÍA
CC 80.032.314
Representante legal
MINT MANAGEMENT S.A.S.

El Arrendatario


BRENDA CUEVAS
CE 6730576
Representante legal
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE
COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA
VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE
S.A.S., MAPFRE SERVICIOS
EXEQUIALES S.A.S.





NOTARIA 35 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

M.A. BEATRIZ SANIN POSADA
NOTARIA 35 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

Compareció:
ARANGO MEJIA SANTIAGO

Quien se identificó con: C.C. **80032314**

y manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas.

En constancia firma nuevamente y por solicitud suya estampa la huella de su índice derecho

"La certificación de la huella causa derechos notariales según tarifa"

Bogotá D.C. 03/11/2023
luu8m8jju8jjum8

www.notariaenlinea.com
Y7DS2H7V3SA4GFUL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



NOTARIA 35 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

M.A. BEATRIZ SANIN POSADA
NOTARIA 35 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

Compareció:
CUEVAS BRENDA ROMINA

Quien se identificó con: C.E. **6730576**

y manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas.

En constancia firma nuevamente y por solicitud suya estampa la huella de su índice derecho

"La certificación de la huella causa derechos notariales según tarifa"

Bogotá D.C. 03/11/2023
3ewaxe3awzz2a2w

www.notariaenlinea.com
SH5HAN6VJXOH719



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA
Y CONTENIDO DE DOCUMENTO**

(Art.68 DL.960/70 Art.34 D.2148/83). Sin verificación biométrica
Se realizó a solicitud e insistencia del usuario.

Ante mi YOHANA MARITZA TORRES SEGURA NOTARIA (E)
41 DE BOGOTÁ D.C. 11382 del 19/10/2023 compareció
personalmente, quien dijo llamarse:

CUEVAS BRENDA ROMINA

e identificarse con: C.E. 6730576

y manifestó que reconoce la firma que aparece
en este documento por él presentado como
suya y el contenido del mismo como cierto.
Ingrese a www.notariaenlinea.com para
verificar este documento.

Bogotá D.C. 1 de noviembre de 2023

FIRMA DEL COMPARECIENTE:

[Handwritten signature]

notaria **41**



Cod. kk5ya



4530-6720056

FIRMA DEL NOTARIO:

[Handwritten signature of the notary]



Jefferson Iván
Garzón Morales
C.C. 1.022.392.126

Vó.Bo. *JEFFER*

[Handwritten signature]



CONTRATO DE MANDATO

Entre los suscritos a saber:

1. **ARAME S.A.S.** con NIT 900.960.865-7, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **EDUARDO ARANGO SALDARRIAGA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 3.229.078 expedida en Usaquén, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.090.218 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR o EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la “Parte” o en su conjunto como las “Partes”, y quienes han celebrado el presente contrato que se registrará por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el “PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92”, con NIT. 830.054.076-2, en adelante “EL FIDEICOMISO”.
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante “LA FIDUCIARIA”).
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), Maria Clara Salgado Ponce, Maria Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez, Vicente Emilio Gaviria Londoño, Maria Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AC' or similar, located at the bottom right of the page.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la unidad privada que corresponderá a la(s) unidad(es) privada(s) Local 4. El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.
7. Que EL MANDANTE intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Promitente Adquirente. En el certificado expedido por la Fiduciaria el 3 de octubre de 2023 se hace referencia a estos como Fideicomitentes Promitente Adquirente.
8. Que los derechos de beneficio de área, respecto de las unidades inmobiliarias números Local 4 pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:

NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
ARAME S.A.S.	Local 4	900.960.865-7	Fideicomitente Promitente Adquirente

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.
- 

10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.
11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente en la unidad privada Local 4, tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.
12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias. Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.
13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDANTARIO va a celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.
14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al **MANDATARIO** la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA**

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar mark.

SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a los futuros bienes privados Local 4, y para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(los) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios y medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución, penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al **ADMINISTRADOR** para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al **MANDANTE** acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de

A handwritten signature in dark ink, located at the bottom right of the page.

apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al **MANDANTE**, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL MANDANTE** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL MANDANTE** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez (10) días hábiles después de que **EL ARRENDATARIO** cancele el canon mensual.

PARAGRAFO PRIMERO: EL ADMINISTRADOR entregará al **MANDANTE** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL MANDANTE** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: **EL MANDANTE** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.



PARAGRAFO: EL MANDANTE manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el **MANDANTE** con el consentimiento expreso y previo del **ADMINISTRADOR** y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del presente contrato y del anexo. El **ADMINISTRADOR** podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al **MANDANTE**, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** el tres por ciento (3%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

En caso que el inmueble sea vendido a El **ARRENDADOR** o a un cliente presentado por **EL ADMINISTRADOR**, el **MANDANTE** reconocerá una comisión del 3% más IVA del valor de la venta a El **ADMINISTRADOR**.

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el

ADMINISTRADOR y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula NOVENA del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el párrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.

PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas y el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

DECIMA PRIMERA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

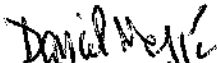
DECIMA SEGUNDA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los 31 días del mes



de octubre de 2023.

EL ADMINISTRADOR,


DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218
Representante Legal
Mint Management S.A.S.
Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE


EDUARDO ARANGO SALDARRIAGA
C.C 3.229.078
Representante Legal
ARAME S.A.S.
Dirección: Carrera 9 A No.89 - 40 AP 403



ANEXO 1 – copia de contrato y cláusulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble - Local 4

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matrícula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "**Edificio**".

La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "**Inmueble**".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de oficina se presente. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or 'M' followed by a flourish.
Small handwritten initials or a mark at the bottom right of the page.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la



Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1º) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

Es responsabilidad de el **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.

Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL PESOS (\$9.219.000) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

El valor de la Administración mensual equivale a UN MILLÓN CIENTO CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS (\$1.104.460).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.



Am

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el Arrendador de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco 5 primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) Gastos Comunes (también denominada cuota de administración mensual) y Gastos Extraordinarios.

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración gastos comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.
- (c) Servicios públicos: El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser



suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.

- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.

CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

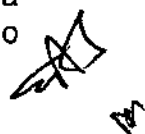
- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.



- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificulten o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.
- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.
- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo



el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de El Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o las personas naturales o jurídicas que detentan derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aún tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.
- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.

- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario. obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).
- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.
- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.A small handwritten mark or signature at the bottom right corner of the page.

aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.

- (k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titule o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Sección 7.02 Obligaciones del Arrendatario

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.



- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.
- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

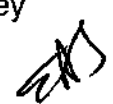
CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
- (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

- d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiéndose por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'S' or 'J' followed by a flourish.

DM

222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.
- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.

Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. M.', located in the bottom right corner of the page.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes



En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "**Listas Restrictivas**").
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) El Inmueble

No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones, acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo



Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

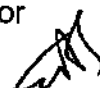
A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador



previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.

CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

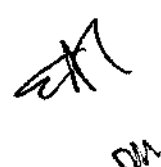
CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.

(a) CLÁUSULA XVII MISCELÁNEOS

Sección 17.01 Acuerdo total.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Convienen las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otrosí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

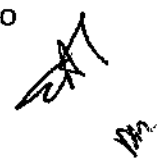
El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.

- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09 Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN.- Dos (2) cánones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 9.219.000 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$9.219.000 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. A. S.', is located at the bottom right of the page.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

CONTRATO DE MANDATO

Entre los suscritos a saber:

1. **ESPARTILLAL S.A.S.** con NIT 900.641.615-4, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.090.218 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **SANTIAGO ARANGO MEJÍA**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.032.314 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR** o **EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la “Parte” o en su conjunto como las “Partes”, y quienes han celebrado el presente contrato que se registrá por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el “PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92”, con NIT. 830.054.076-2, en adelante “EL FIDEICOMISO”.
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante “LA FIDUCIARIA”).
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), Maria Clara Salgado Ponce, Maria Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez, Vicente Emilio Gaviria Londoño, María Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.

Handwritten signature and initials

4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la(s) unidad(es) privada(s) que corresponderá(n) a la(s) siguientes unidad(es) privada(s):

Espartillal S.A.S.	
201	28,57%
401	33,33%
801	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.

7. Que EL MANDANTE intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Promitente Adquirente. En el certificado expedido por la Fiduciaria el 26 de septiembre de 2023 se hace referencia a estos como Fideicomitentes Promitente Adquirente.

[Handwritten signature]
DM

8. Que los derechos de beneficio de área, respecto de las unidades pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:

NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
ESPARTILLAL S.A.S.	201	830.502.417-3	Fideicomitente Aportante
	401		
	801		
	901		

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.
10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.
11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente en las siguientes unidades privadas:

Espartillal S.A.S.	
201	28,57%
401	33,33%
801	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

Tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.

48

pm

12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias. Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.
13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDATARIO va a celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.
14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al **MANDATARIO** la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a los siguientes futuros bienes privados:

Espartillar S.A.S.		
	201	28,57%
	401	33,33%
	801	33,33%
	901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo		33,33%
Nombre del edificio / avisos		33,33%

19

594

Para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(los) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios y medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución, penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al **ADMINISTRADOR** para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al **MANDANTE** acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al **MANDANTE**, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

19

AM

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL MANDANTE** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL MANDANTE** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez (10) días hábiles después de que **EL ARRENDATARIO** cancele el canon mensual. **PARAGRAFO PRIMERO:** **EL ADMINISTRADOR** entregará al **MANDANTE** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL MANDANTE** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: **EL MANDANTE** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.

PARAGRAFO: **EL MANDANTE** manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

4
DM

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el **MANDANTE** con el consentimiento expreso y previo del **ADMINISTRADOR** y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del presente contrato y del anexo. **EL ADMINISTRADOR** podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al **MANDANTE**, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** el uno por ciento (1%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el **ADMINISTRADOR** y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula NOVENA del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el párrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.

4
DM

PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prorrogas y el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

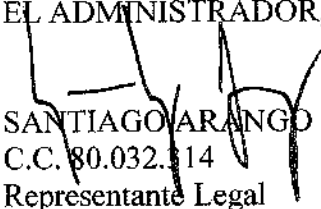
PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

DECIMA PRIMERA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

DECIMA SEGUNDA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los 31 días del mes de octubre de 2023.

EL ADMINISTRADOR,

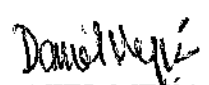

SANTIAGO ARANGO MEJÍA
C.C. 80.032.314

Representante Legal

Mint Management S.A.S.

Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE


DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C 80.090.218

Representante Legal

ESPARTILLAL S.A.S.

Dirección: Calle 93 No. 9-41 AP 1602

CARTA DE INSTRUCCIONES PARA PAGOS

Señores

MINT MANAGEMENT S.A.S.

Ciudad

Me permito solicitarles que el producido neto de los arrendamientos de que trata el contrato de ADMINISTRACION del inmueble ubicado en CARRERA 15 No 91- 66 suscrito con ustedes, me sea cancelado así:

PROPIETARIO: Espartilal SAS

TRANSFERIR A CUENTA DE: AHORROS CORRIENTE X a nombre de:

Espartilal SAS C. C. No. NIT 900641615

ENTIDAD Banco de Occidente Cuenta No.

Valor: 40.000.000=

MIS DATOS PARA COMUNICACIONES TELEFONICAS Y CORRESPONDENCIA SON LOS SIGUIENTES.

DIRECCION Calle 93 # 9-41 AP 1602 Teléfono 3175672750

CORREO ELECTRONICO inmueblespartilal@yahoo.com

Atentamente,

Daniel Mejía

DANIEL MEJÍA CALDERÓN

C.C 80.090.218

Representante Legal

ESPARTILAL S.A.S.

Dirección: Calle 93 No. 9-41 AP 1602

ANEXO 1 – copia de contrato y clausulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble –

Espartillal S.A.S.		
	201	28,57%
	401	33,33%
	801	33,33%
	901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo		33,33%
Nombre del edificio / avisos		33,33%

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matricula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "Edificio".

La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "Inmueble".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

49

02

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de oficina se presente. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos

19

21

bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1º) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local

18

pm

se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes. Es responsabilidad de el **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.

Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS (\$74.401.807) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the end of the section header for Section 5.02.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

El valor de la Administración mensual equivale a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$9.418.899).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el Arrendador de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) Gastos Comunes (también denominada cuota de administración mensual) y Gastos Extraordinarios.

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración gastos comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.

[Handwritten signature]

Am

- (c) **Servicios públicos:** El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.
- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.

9

DM

**CLAUSULA VI.
REPARACIONES Y MEJORAS**

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.
- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.

- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

[Handwritten signature]

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de El Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o los personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aún tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom right of the page.A small handwritten mark or signature at the bottom right corner of the page.

garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.

- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.
- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario, obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.
- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.
- (k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titule o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula



penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Sección 7.02 Obligaciones del Arrendatario

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.
- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
- (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.



El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiendo por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios



finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.

- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.

Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

9

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos

19

DM

de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "Listas Restrictivas").

- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) El Inmueble

No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones, acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.



- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

40

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.

CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de



compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.

**(a) CLÁUSULA XVII
MISCELÁNEOS**

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Conviene las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otro sí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

19

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.
- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09 Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN. - Dos (2) cánones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

- a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 74.401.807 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$74.401.807 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'L' or 'M' followed by a flourish.

CONTRATO DE MANDATO

Entre los suscritos a saber:

1. **NOKI S.A.S.** con NIT 830.502.417-3, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **MAURICIO SALGAR VEGALARA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.798.163 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.090.218 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR** o **EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la “Parte” o en su conjunto como las “Partes”, y quienes han celebrado el presente contrato que se regirá por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el “PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92”, con NIT. 830.054.076-2, en adelante “EL FIDEICOMISO”.
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante “LA FIDUCIARIA”).
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), Maria Clara Salgado Ponce, Maria Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez, Vicente Emilio Gaviria Londoño, María Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.


Am

4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la(s) unidad(es) privada(s) que corresponderá(n) a la(s) siguientes unidad(es) privada(s):

Noki S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.

7. Que EL MANDANTE intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Promitente Adquirente. En el certificado expedido por la Fiduciaria el 26 de septiembre de 2023 se hace referencia a estos como Fideicomitentes Promitente Adquirente.
8. Que los derechos de beneficio de área, respecto de las unidades pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'S' or 'G'.

Am

NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
NOKI S.A.S.	201 401 901	830.502.417-3	Fideicomitente Aportante

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.
10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.
11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente en las siguientes unidades privadas:

Noki S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

Tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.

12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias.



Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.

13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDANTARIO va a celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.
14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al **MANDATARIO** la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a los siguientes futuros bienes privados:

Noki S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

Para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(los) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio

9

Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios y medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución, penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al ADMINISTRADOR para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del MANDANTE. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al MANDANTE acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al MANDANTE, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por EL MANDANTE o EL ADMINISTRADOR, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, EL ADMINISTRADOR pagará a EL MANDANTE mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez

49

dm

(10) días hábiles después de que **EL ARRENDATARIO** cancele el canon mensual. **PARAGRAFO PRIMERO: EL ADMINISTRADOR** entregará al **MANDANTE** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato.

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL MANDANTE** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.

PARAGRAFO: EL MANDANTE manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el **MANDANTE** con el consentimiento expreso y previo del **ADMINISTRADOR** y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los **PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO** de la **CLAUSULA DECIMA PRIMERA** del presente contrato y del anexo. El **ADMINISTRADOR** podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al **MANDANTE**, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

4

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** el uno por ciento (1%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el **ADMINISTRADOR** y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula **NOVENA** del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el párrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.

PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas y el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha

9

2/1

en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

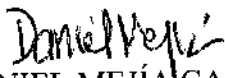
PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

DECIMA PRIMERA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

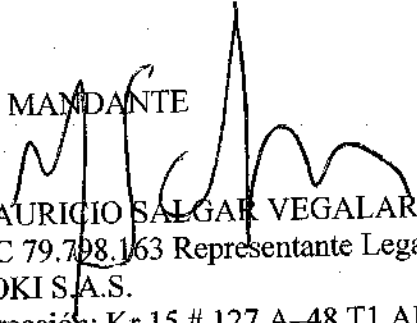
DECIMA SEGUNDA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los 30 días del mes de octubre de 2023. 69

EL ADMINISTRADOR,


DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218
Representante Legal
Mint Management S.A.S.
Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE


MAURICIO SALGAR VEGALARA
C.C 79.798.163 Representante Legal
NOKI S.A.S.
Dirección: Kr 15 # 127 A-48 T1 AP 1501

ANEXO 1 – copia de contrato y cláusulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble –

Noki S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matricula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "Edificio".

La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "Inmueble".

Sección 1.02 Alcance del Contrato


Pm

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de oficina se presente. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'CA' or similar initials.A small handwritten mark or signature at the bottom right corner of the page.

bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1°) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes. Es responsabilidad de el **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.

Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de CINCUENTA Y SIETE MILLONES DIEZ Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA PESOS (\$57.018.140) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.



El valor de la Administración mensual equivale a SIETE MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTI UN MIL PESOS (\$7.054.721).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el Arrendador de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco 5 primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) Gastos Comunes (también denominada cuota de administración mensual) y Gastos Extraordinarios.

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración gastos comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.



- (c) **Servicios públicos:** El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.
- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.



CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.
- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.
- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de El Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o los personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aún tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador

[Handwritten signature]
DIN

garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.

- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.
- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario, obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.A small handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.
- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.
- (k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titule o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula

44

penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Sección 7.02 Obligaciones del Arrendatario

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.
- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
- (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'M' or 'J'.

Am

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiendo por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios

9

21

finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.

- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.

Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos



de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "Listas Restrictivas").

- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.

- (e) El Inmueble

No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones, acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.

19

An

- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.



**CLAUSULA XII.
CLAUSULA PENAL**

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.

CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de

GA
AM

compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.

(a) **CLÁUSULA XVII**
MISCELÁNEOS

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Convienen las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otrosí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.



Sección 17.07. Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08. Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.
- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09. Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN. - Dos (2) cánones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

- a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 57.018.140 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$57.018.140 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

CONTRATO DE MANDATO

Entre los suscritos a saber:

1. **MONTANEL INVERSIONES S.A.S.** con NIT 860009240-2, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.090.218 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **SANTIAGO ARANGO MEJÍA**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.032.314 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR o EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la “Parte” o en su conjunto como las “Partes”, y quienes han celebrado el presente contrato que se regirá por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el “PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92”, con NIT. 830.054.076-2, en adelante “EL FIDEICOMISO”.
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante “LA FIDUCIARIA”).
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), Maria Clara Salgado Ponce, Maria Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo



Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez,
Vicente Emilio Gaviria Londoño, María Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.

4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la unidad privada que corresponderá a la(s) unidad(es) privada(s) 501. El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.
7. Que EL MANDANTE intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Promitente Adquirente. En el certificado expedido por la Fiduciaria el 26 de septiembre de 2023 se hace referencia a estos como Fideicomitentes Promitente Adquirente.
8. Que los derechos de beneficio de área, respecto de la unidad inmobiliaria número 501 pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:

NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
INVERSIONES MONTANEL S.A.S.	501	860.009.240-2	Fideicomitente Promitente Adquirente

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.

49

22

10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.
11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente en la unidad privada 501, tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.
12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias. Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.
13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDANTARIO va a celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.
14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al MANDATARIO la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades



MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a los futuros bienes privados 501, y para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(los) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios y medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución, penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al **ADMINISTRADOR** para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al **MANDANTE** acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento,



extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al **MANDANTE**, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL MANDANTE** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL MANDANTE** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez (10) días hábiles después de que **EL ARRENDATARIO** cancele el canon mensual.

PARAGRAFO PRIMERO: EL ADMINISTRADOR entregará al **MANDANTE** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL MANDANTE** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

CP

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.

PARAGRAFO: EL MANDANTE manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el MANDANTE con el consentimiento expreso y previo del ADMINISTRADOR y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del presente contrato y del anexo. El ADMINISTRADOR podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al MANDANTE, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que EL ADMINISTRADOR haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** el cuatro por ciento (4%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

En caso que el inmueble sea vendido a El ARRENDADOR o a un cliente presentado por EL ADMINISTRADOR, el MANDANTE reconocerá una comisión del 3% más IVA del valor de la venta a El ADMINISTRADOR.

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe



su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el **ADMINISTRADOR** y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula NOVENA del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el párrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.

PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas y el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

DECIMA PRIMERA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

DECIMA SEGUNDA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente

[Handwritten signature]

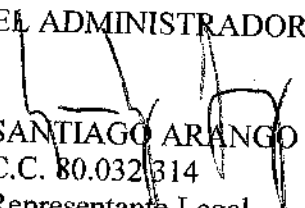
[Handwritten mark]



contrato y que se incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR y EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los 31 días del mes de octubre de 2023.

EL ADMINISTRADOR,


SANTIAGO ARANGO MEJÍA

C.C. 80.032.314

Representante Legal

Mint Management S.A.S.

Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE


DANIEL MEJÍA CALDERÓN

C.C 80.090.218

Representante Legal

INVERSIONES MONTANEL S.A.S.

Dirección: Carrera 12 A No. 83-75

ANEXO 1 – copia de contrato y cláusulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble - Oficina 501 y sus respectivos parqueaderos

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matricula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "Edificio".

La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "Inmueble".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de



oficina se presente. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se



depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1°) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located at the bottom right of the text block.

Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes. Es responsabilidad de El **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.

Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de El Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$45.892.880) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

El valor de la Administración mensual equivale a SIETE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$7.092.536).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'S' or 'G' followed by a flourish.Handwritten initials 'DM' in the bottom right corner of the page.

de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el Arrendador de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco 5 primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) Gastos Comunes (también denominada cuota de administración mensual) y Gastos Extraordinarios.

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración gastos comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.
- (c) Servicios públicos: El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del

impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.

- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.

CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom right of the page.

mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificulten o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.
- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.
- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona

59

100

común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de El Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o los personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aún tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'G' or 'J' followed by a flourish.

con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.

- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.
- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario, obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).
- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier



vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.

- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.
- (k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titule o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.
- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
- (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

19

201

d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiendo por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.
- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.



Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "**Listas Restrictivas**").
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) El Inmueble



No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones, acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'P' or similar character.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se



encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.

CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.



(a) **CLÁUSULA XVII
MISCELÁNEOS**

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Convienen las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otrosí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'P' or 'M'.Handwritten initials in the bottom right corner, possibly 'AM'.

permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.

- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09 Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN.- Dos (2) cánones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 45.892.880 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$45.892.880 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the end of the second payment clause.

CONTRATO DE MANDATO

Entre los suscritos a saber:

1. **SAVEGAL INMOBILIARIA S.A.S.** con NIT 900.065.009-1, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **MAURICIO SALGAR VEGALARA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.798.163 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.090.218 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR** o **EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la “Parte” o en su conjunto como las “Partes”, y quienes han celebrado el presente contrato que se regirá por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el “PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92”, con NIT. 830.054.076-2, en adelante “EL FIDEICOMISO”.
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante “LA FIDUCIARIA”).
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), Maria Clara Salgado Ponce, Maria Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo



Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez,
Vicente Emilio Gaviria Londoño, María Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.

4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la(s) unidad(es) privada(s) que corresponderá(n) a la(s) siguientes unidad(es) privada(s):

Savegal Inmobiliaria S.A.S.	%
801	33,33%

El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.

7. Que EL MANDANTE intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Promitente Adquirente. En el certificado expedido por la Fiduciaria el 26 de septiembre de 2023 se hace referencia a estos como Fideicomitentes Promitente Adquirente.
8. Que los derechos de beneficio de área, respecto de las unidades pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:



NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
SAVEGAL INMOBILIARIA S.A.S.	801	900.065.009-1	Fideicomitente Aportante

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.
10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.
11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente en las siguientes unidades privadas:

Savegal Inmobiliaria S.A.S.	%
801	33,33%

Tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.

12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias. Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.
13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDANTARIO va a



celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.

14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al **MANDATARIO** la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a los siguientes futuros bienes privados:

Savegal Inmobiliaria S.A.S.	%
801	33,33%

Para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(los) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios y medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución,

[Handwritten signatures]

penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al ADMINISTRADOR para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del MANDANTE. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al MANDANTE acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al MANDANTE, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por EL MANDANTE o EL ADMINISTRADOR, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, EL ADMINISTRADOR pagará a EL MANDANTE mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez (10) días hábiles después de que EL ARRENDATARIO cancele el canon mensual.

PARAGRAFO PRIMERO: EL ADMINISTRADOR entregará al MANDANTE el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para EL ADMINISTRADOR en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom right of the page.

convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL MANDANTE** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.

PARAGRAFO: EL MANDANTE manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el **MANDANTE** con el consentimiento expreso y previo del **ADMINISTRADOR** y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del presente contrato y del anexo. **EL ADMINISTRADOR** podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al **MANDANTE**, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** el uno por ciento (1%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el **ADMINISTRADOR** y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula NOVENA del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el párrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.

PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas y el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

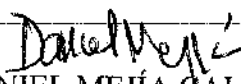
99

DECIMA PRIMERA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

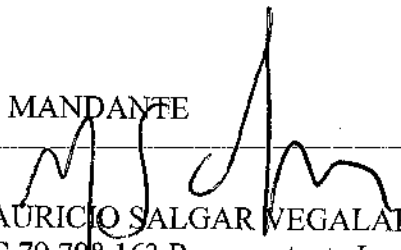
DECIMA SEGUNDA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los 30 días del mes de octubre de 2023.

EL ADMINISTRADOR,


DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218
Representante Legal
Mint Management S.A.S.
Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE


MAURICIO SALGAR VEGALARA
C.C 79.798.163 Representante Legal
SAVEGAL INMOBILIARIA S.A.S.
Dirección: KR 11 71 41 OF 709

ANEXO 1 – copia de contrato y clausulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble –

Savegal Inmobiliaria S.A.S.	%
801	33,33%

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matricula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "Edificio".

La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "Inmueble".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de

9
PMA

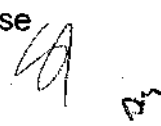
oficina se presente. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or 'B' followed by a flourish.

depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1°) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el

Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes. Es responsabilidad de el **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.

Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de DIEZ Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTI DOS MIL TREINTA Y TRES PESOS (\$19.122.033) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

El valor de la Administración mensual equivale a DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS (\$2.364.179).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha



104

de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el Arrendador de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco 5 primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) Gastos Comunes (también denominada cuota de administración mensual) y Gastos Extraordinarios.

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración gastos comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.
- (c) Servicios públicos: El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del

9 102

impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.

- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.

CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o

GP *DN*

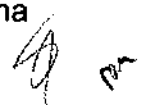
mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.
- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.

- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona



común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de El Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o las personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aún tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located at the bottom right of the page.

con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.

- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.
- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario, obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).
- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier

[Handwritten signature] *Am*

vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.

- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.
- (k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titule o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.
- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
- (b) ~~En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier~~ potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

[Handwritten signature]
m

d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiendo por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.
- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or 'B' followed by a flourish.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "**Listas Restrictivas**").
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) El Inmueble



No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones, acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'J' or 'G' followed by a flourish.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located at the bottom right of the page.

encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.

CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'P' or similar character, located at the bottom right of the page.

(a) **CLÁUSULA XVII
MISCELÁNEOS**

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Conviene las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otro.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no

permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.

- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09 Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN. - Dos (2) cánones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 19.122.033 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$19.122.033 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.





CONTRATO DE MANDATO

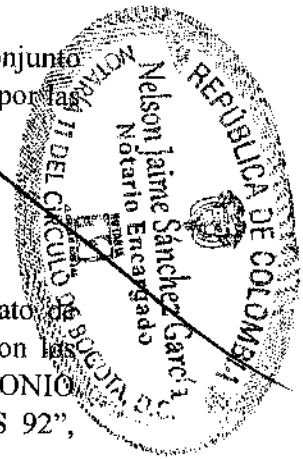
Entre los suscritos a saber:

1. **RLU & CIA S.A.S.** con NIT 900.717.191-1, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **MAURICIO LÓPEZ ECHEVERRY**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.478.105 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.090.218 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR** o **EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la "Parte" o en su conjunto como las "Partes", y quienes han celebrado el presente contrato que se registrá por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el "PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92", con NIT. 830.054.076-2, en adelante "EL FIDEICOMISO".
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante "LA FIDUCIARIA").
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), María Clara Salgado Ponce, María Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez, Vicente Emilio Gaviria Londoño, María Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.



4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la unidad privada que corresponderá a el 14.28% de la(s) unidad(es) privada(s) Oficina 201. El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.
7. Que EL MANDANTE intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Promitente Aportante.
8. Que los derechos de beneficio de área por el 14.28%, respecto de las unidades inmobiliarias números 201 pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:

NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
RLU & CIA S.A.S.	14.28% de 201	900.717.191-1	Fideicomitente Aportante

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.
10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda

llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.

11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente el 14.28% de la unidad privada 201, tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.

12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez la comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias. Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.

13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDANTARIO va a celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.

14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al **MANDATARIO** la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números



de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a el 14.28% de los futuros bienes privados de la unidad 201, y para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(lós) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios y medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución, penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al **ADMINISTRADOR** para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al **MANDANTE** acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al **MANDANTE**, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL MANDANTE** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL MANDANTE** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez (10) días hábiles después de que **EL ARRENDATARIO** cancele el canon mensual.

PARAGRAFO PRIMERO: EL ADMINISTRADOR entregará al **MANDANTE** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL MANDANTE** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.

PARAGRAFO: EL MANDANTE manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda

DE COLOMBIA
e-Sánchez García
Encargado
BULEO DE BOGOTÁ

REPUBLICA DE COLOMBIA
Nelson Jaime Sánchez García
Notario Encargado
BULEO DE BOGOTÁ, D.C.



ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el **MANDANTE** con el consentimiento expreso y previo del **ADMINISTRADOR** y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del presente contrato y del anexo. El **ADMINISTRADOR** podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al **MANDANTE**, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** el cuatro por ciento (4%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

En caso que el inmueble sea vendido a El **ARRENDADOR** o a un cliente presentado por **EL ADMINISTRADOR**, el **MANDANTE** reconocerá una comisión del 3% más IVA del valor de la venta a **EL ADMINISTRADOR**.

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el **ADMINISTRADOR** y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.



PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula NOVENA del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el parágrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.

PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas, el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones, no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

DECIMA PRIMERA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

DECIMA SEGUNDA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los días del mes de octubre de 2023.

EL ADMINISTRADOR,


DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218

Representante Legal

Mint Management S.A.S.

Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE


MAURICIO LÓPEZ ECHEVERRY
C.C 19.478.105

Representante Legal

RLU & CIA S.A.S.

Dirección: Calle 84 A No. 12-18 Ofc 403



MANAGEMENT Nelson J. Not.

NOTARÍA 11 DEL C

CARTA DE INSTRUCCIONES PARA PAGOS

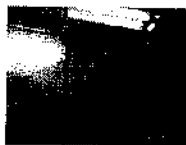


DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 15855

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el treinta (30) de octubre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría (11) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MAURICIO LOPEZ ECHEVERRY, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0019478105 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



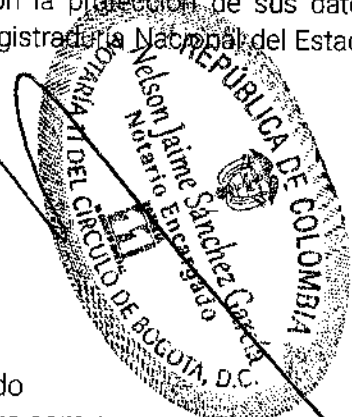
15855-1

f64b496f

30/10/2023 15:40:00

----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



NELSON JAIME SANCHEZ GARCIA
Notario (11) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>
Número Único de Transacción: f64b496f, 30/10/2023 15:58:01



Señores

MINT MANAGEMENT S.A.S.

Ciudad

Me permito solicitarles que el producido neto de los arrendamientos de que trata el contrato de ADMINISTRACION del inmueble ubicado en: CARRERA 15 No 91- 66 14.28% DE LA OFICINA 201 suscrito con ustedes, me sea cancelado así:

PROPIETARIO: RLU & CIA SAS

TRANSFERIR A CUENTA DE: AHORROS ☒ CORRIENTE ☐ a nombre de:

RLU & CIA SAS

C. C. No. NIT 900.717.191-1

ENTIDAD BANCO CAJA SOCIAL

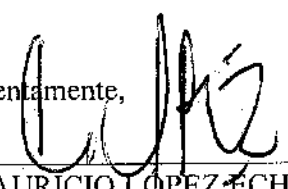
Cuenta No. 24043932799

MIS DATOS PARA COMUNICACIONES TELEFONICAS Y CORRESPONDENCIA SON LOS SIGUIENTES.

DIRECCION Calle 84A N° 12-18 Teléfono 6016237171

CORREO ELECTRONICO rcancino@rafaellopezuribe.com

Atentamente,


MAURICIO LOPEZ ECHEVERRY

C.C 19.478.105

Representante Legal

RLU & CIA S.A.S.

Dirección: Calle 84 A No. 12-18 Ofc 403

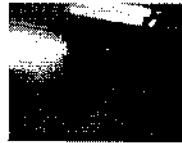


DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 15856

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el treinta (30) de octubre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría once (11) del Circuito de Bogotá D.C., compareció: MAURICIO LOPEZ ECHEVERRY, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0019478105 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



15856-1

dd1ccf2f

----- Firma autógrafa -----

30/10/2023 15:40:13

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



NELSON JAIME SANCHEZ GARCIA

Notario (11) del Circuito de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: dd1ccf2f, 30/10/2023 15:58:01



ANEXO 1 – copia de contrato y cláusulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble - 14.28% de la Oficina 201 y sus respectivos parqueaderos

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matriculas inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, pero otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelantado sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "Edificio".

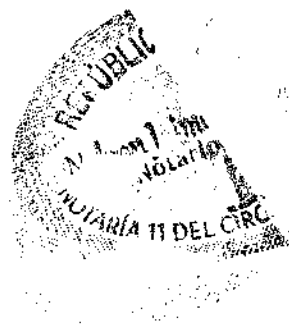
La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "Inmueble".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de oficina se presente. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad





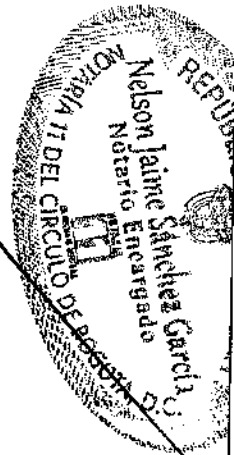


Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás, fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda





causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1°) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

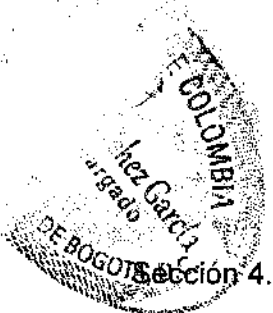
Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes. Es responsabilidad de el **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.



Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

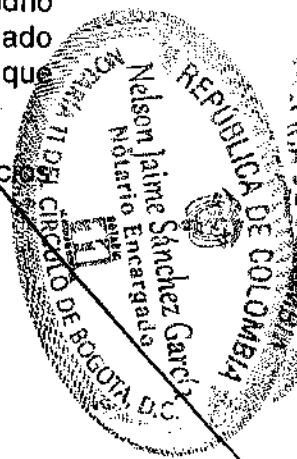
El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS (\$5.957.730) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

El valor de la Administración mensual equivale a UN MILLÓN DOCE MIL OCHOCIENTOS CATORCE PESOS (\$1.012.814).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al





Nelson Jao
Notari

Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el Arrendador de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

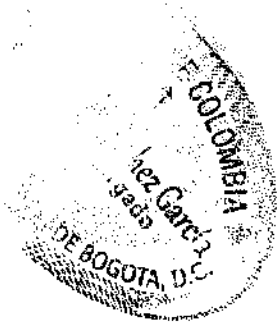
Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) Gastos Comunes (también denominada cuota de administración mensual) y Gastos Extraordinarios.

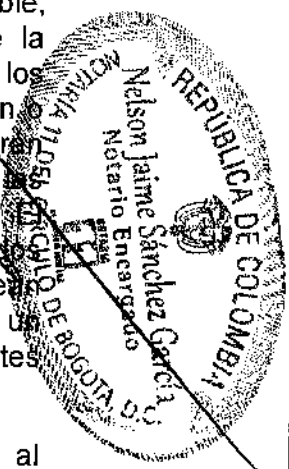
El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración gastos comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.
- (c) Servicios públicos: El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble



se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.

- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que se deriven de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.



CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el



inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.

- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.

- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación

estará sujeta a la aprobación de El Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o las personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

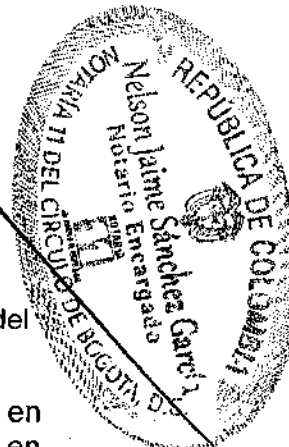
Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aún tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.
- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la





certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.

- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario, obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).
- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.
- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del

Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.

(k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

(l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le tittle o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Sección 7.02 Obligaciones del Arrendatario

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.



INT
MANAGEMENT

Nelson
Not

- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
- (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiéndose por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

**CLAUSULA IX.
TERMINACIÓN**

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.
- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.

Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso

y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- 
- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
 - (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
 - (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato.

- 
- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
 - (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
 - (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "**Listas Restrictivas**").
 - (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
 - (e) El Inmueble

No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones,



MANAGEMENT

acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.



Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes

haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.



CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.

(a) CLÁUSULA XVII MISCELÁNEOS

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Conviene a las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor solo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otro sí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

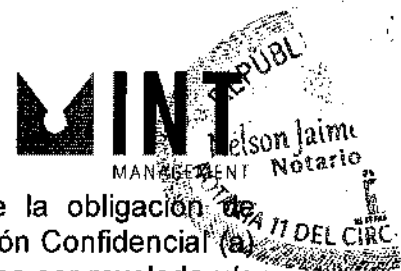
El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.



- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09 Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN.- Dos (2) cánones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

- a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 5.957.730 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$5.957.730 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 15855

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el treinta (30) de octubre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MAURICIO LOPEZ ECHEVERRY, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0019478105 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



15855-1

f64b496f

30/10/2023 15:40:00

----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

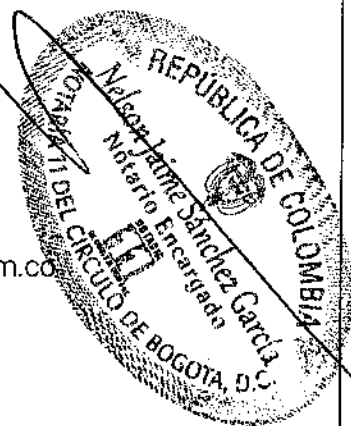


NELSON JAIME SANCHEZ GARCIA

Notario (11) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: f64b496f, 30/10/2023 15:58:01



CONTRATO DE MANDATO

Entre los suscritos a saber:

1. **PROMOINVERTIR SAS**, con NIT 900.179.775-3, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **GUILLERMO ALFREDO ANGARITA CONTRERAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.397.374 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.090.218 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR o EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la “Parte” o en su conjunto como las “Partes”, y quienes han celebrado el presente contrato que se regirá por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el “PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92”, con NIT. 830.054.076-2, en adelante “EL FIDEICOMISO”.
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante “LA FIDUCIARIA”).
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), Maria Clara Salgado Poncc, Maria Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo

\$

21

9

Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez,
Vicente Emilio Gaviria Londoño, María Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.

4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la unidad privada que corresponderá a la(s) unidad(es) privada(s) 301. El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.
7. Que PROMOINVERTIR S.A.S., intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Aportante de Área. En el certificado expedido por la Fiduciaria el 3 de octubre de 2023 se hace referencia a estos como Fideicomitentes Aportantes de Área.
8. Que los derechos de beneficio de área, respecto de las unidades inmobiliarias números 301 pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:

NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
PROMOINVERTIR SAS	301	900.179.775-3	Fideicomitente Aportante de área

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.

\$

an

10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.
11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente en la unidad privada 301, tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.
12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias. Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.
13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDATARIO va a celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.
14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al **MANDATARIO** la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades

\$

m

9

MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a los futuros bienes privados 301, y para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(los) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución, penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al **ADMINISTRADOR** para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del **MANDANTE**. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al **MANDANTE** acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento,

extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al **MANDANTE**, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL MANDANTE** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL MANDANTE** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez (10) días hábiles después de que **EL ARRENDATARIO** cancele el canon mensual.

PARAGRAFO PRIMERO: EL ADMINISTRADOR entregará al **MANDANTE** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL PROPIETARIO** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

\$

7

9

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.

PARAGRAFO: EL MANDANTE manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el MANDANTE con el consentimiento expreso y previo del ADMINISTRADOR y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del presente contrato y del anexo. El ADMINISTRADOR podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al MANDANTE, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que EL ADMINISTRADOR haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

EL MANDANTE pagará a EL ADMINISTRADOR el dos por ciento (2%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

En caso que el inmueble sea vendido a El ARRENDADOR o a un cliente presentado por EL ADMINISTRADOR, el MANDANTE reconocerá una comisión del 3% más IVA del valor de la venta a El ADMINISTRADOR.

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe

\$

6

su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el **ADMINISTRADOR** y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula NOVENA del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el párrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.

PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prórrogas y el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

DECIMA SEGUNDA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

DECIMA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se

\$

PM

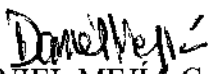
9



incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los 31 días del mes de octubre de 2023. \$

EL ADMINISTRADOR,


DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218
Representante Legal
Mint Management S.A.S.
Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE


GUILLERMO ALFREDO ANGARITA
C.C. 79.397.374
Representante Legal
PROMOINVERTIR S.A.S.
Dirección: Carrera 13 A No. 90-18 Piso 5

ANEXO 1 – copia de contrato y cláusulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble - Oficina 301

Incluye el derecho a usar 6 parqueaderos de uso exclusivo

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matricula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "**Edificio**".

La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "**Inmueble**".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de oficina se presente. Por

\$

RM

su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo

\$

9

m

aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1°) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y

\$

Br

G

expensas comunes. Es responsabilidad de el **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.

Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de VEINTI TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS PESOS (\$23.230.500) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

El valor de la Administración mensual equivale a TRES MILLONES SETECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$3.716.880).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

\$

Mr

9

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el **Arrendador** de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco 5 primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) **Expensas Comunes** (también denominada cuota de administración mensual) y **Expensas Extraordinarias**.

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración expensas comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.
- (c) **Servicios públicos:** El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una

\$

on

9

cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.

- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.

CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del

\$

ma

9

Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.

- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.

- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de el Arrendador. El **Arrendador** se obliga a

\$

DM

9

obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o los personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aun tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.
- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una

\$

Am

entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.

- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que este instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario, obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).
- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.
- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del

\$

an

G

Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.

- (k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titule o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Sección 7.02 Obligaciones del Arrendatario

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.

\$

G

mm

- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
- (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiéndose por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

\$

G

Am

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.
- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.

Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso

\$

104

9

y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente: \$

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "**Listas Restrictivas**").
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) El Inmueble

No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones,

\$

m

2

acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.
- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes



haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.



CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.

(a) CLÁUSULA XVII MISCELÁNEOS

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

\$

G

Am

Convienen las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otrosí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.

\$

G

Am

- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09 Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN.- Dos (2) canones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

- a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 23.230.500 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$23.230.500 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

\$

6

An

CONTRATO DE MANDATO

Entre los suscritos a saber:

1. **SOLEO CAPITAL S.A.S.** con NIT 900.316.941-8, domiciliada en Bogotá, sociedad representada legalmente por **SANTIAGO ARANGO MEJÍA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.032.314 expedida en Bogotá, quien para efectos de este acto se denominará **EL MANDANTE**; y por la otra,
2. **MINT MANAGEMENT SAS**, con NIT 901.680.463-1, con domicilio en Bogotá, sociedad representada legalmente por **DANIEL MEJÍA CALDERÓN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 80.090.218 expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR** o **EL MANDATARIO**.

Individualmente considerados de podrán denominar como la “Parte” o en su conjunto como las “Partes”, y quienes han celebrado el presente contrato que se regirá por las cláusulas que más adelante se detallan, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado el 28 de mayo de 2019 se celebró contrato de Fiducia Mercantil de administración inmobiliaria, y en virtud del mismo, con los bienes que se transfirieron a la fiduciaria, se constituyó el “PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92”, con NIT. 830.054.076-2, en adelante “EL FIDEICOMISO”.
2. Que la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. detenta la calidad de Fiduciaria, (en adelante “LA FIDUCIARIA”).
3. Que los Fideicomitentes con los que se perfeccionó ese Fideicomiso fueron Mas Developers S.A.S. (Fideicomitente Desarrollador), Soleo Capital S.A.S., Espartillal S.A.S., Savegal Inmobiliaria S.A.S y OCAP S.A. Central de Alegrías S.A.S., RLU & CIA S.A.S. (Fideicomitentes Inversionistas), Maria Clara Salgado Ponce, Maria Victoria Salgado Mazaltov, Ana Elsa Alejo, Promoinvertir S.A.S. En Liquidación, Claudia Liliana Rodríguez Castillo, Horacio Enrique Ayala Vela, Juan Camilo Serrano Valenzuela, Jorge Gaitán Pardo, Mónica Fernanda Rugeles Martínez, Vicente Emilio Gaviria Londoño, María Cristina Ramírez Londoño y CitiBank.

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The first is a stylized signature, and the second is a more legible signature, possibly reading 'ma'.

4. Que, al momento de otorgar este mandato, el Fideicomiso es el propietario del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá.
5. Que, el Fideicomitente Desarrollador se encuentra realizando el trámite para la confección, aprobación o constitución u otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el correspondiente para que cada una de las unidades inmobiliarias, tanto las privadas como las que correspondan a las zonas comunes, sean inscritas en el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, y se aperturen los folios de las matrículas inmobiliarias individuales por cada una de ellas.
6. Que encontrándose en este momento, construido el edificio que se denominará Torre MAS 92 PH, del cual está pendiente el Reglamento de Propiedad Horizontal y la apertura o creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes a los que se refiere este contrato de mandato y de arrendamiento que se firmará con base en este, la Fiduciaria no ha entregado las unidades privadas a los Fideicomitentes Aportante de Área o Promitentes Adquirentes (beneficiarios), ni las zonas comunes. Consecuentemente, el MANDANTE no tiene la posesión ni ha recibido aún la tenencia de la(s) unidad(es) privada(s) que corresponderá(n) a la(s) siguientes unidad(es) privada(s):

Soleo Capital S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
801	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

El edificio construido es poseído por el Patrimonio Autónomo y el mismo detenta la tenencia.

7. Que EL MANDANTE intervino en la celebración del Fideicomiso con la calidad de Fideicomitentes Promitente Adquirente. En el certificado expedido por la Fiduciaria el 26 de septiembre de 2023 se hace referencia a estos como Fideicomitentes Promitente Adquirente.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'H' or similar character.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

8. Que los derechos de beneficio de área, respecto de las unidades pertenece o corresponden a las siguientes personas jurídicas:

NOMBRE	UNIDAD	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
SOLEO CAPITAL S.A.S.	201	900.316.941-8	Fideicomitente Aportante
	401		
	801		
	901		

9. Que en el FIDEICOMISO se creó un Comité Fiduciario, en cual los FIDEICOMITENTES están representados.
10. Que el representante legal del MANDANTE tiene las facultades suficientes para disponer y administrar los derechos fiduciarios que conforme con el FIDEICOMISO le corresponden, sin límite de la cuantía para contratar, incluidos los actos que pueda llevar a cabo acorde con la ley, cualquiera que sea la materia o naturaleza de los negocios jurídicos que en desarrollo de su objeto social apruebe y celebre.
11. Que el Comité Fiduciario, autorizó que el MANDANTE pueda dar en arrendamiento los espacios que corresponden a los bienes privados, incluidos aquellos que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, respecto de los cuales el MANDANTE contractualmente tiene derechos conforme al Fideicomiso, específicamente en las siguientes unidades privadas:

Soleo Capital S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
801	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

Tal como se acredita con el acta de la reunión celebrada por dicho comité, la cual hace parte integral de este contrato. Reunión esta en la que además se dispuso instruir a la FIDUCIARIA para que comunique al MANDANTE tal autorización, que surte efectos desde la reunión y lo habilita para entregar las zonas arrendadas, incluso antes de que se entregue y sea recibido el edificio y las zonas privadas respectivas.

4

PM

12. Que, a través de comunicación escrita, el Comité Fiduciario informó e instruyó a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias. Copia de dicha comunicación hace parte integral del presente contrato, y por sí sola es suficiente para que el MANDANTE perfeccione el arrendamiento y entregue los bienes al arrendatario.
13. Que la comunicación que emita la FIDUCIARIA en cumplimiento de la instrucción del Comité Fiduciario, autorizando el arrendamiento que el MANDANTARIO va a celebrar en nombre y representación del MANDANTE también hará parte integral del presente contrato.
14. Que las unidades inmobiliarias que se entregarán en arrendamiento y que pertenecen actualmente al FIDEICOMISO no están afectadas con medidas cautelares, inscripciones de demanda, limitaciones a la propiedad, prometidos en arrendamiento sea por documento privado o escritura pública o en venta o constituido usufructo.

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: EL MANDANTE, previa la autorización del Comité Fiduciario y/o del Fideicomiso, confiere al **MANDATARIO** la facultad para que obre en su nombre y representación celebre contrato de arrendamiento, dando en esa calidad a las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedades colombianas, debidamente establecidas de conformidad con las leyes de la República de Colombia y domiciliadas en Bogotá, identificadas con los siguientes números de NIT 891700037-9, 830054904-6, 860524337-6 y 900621719-6, las cuales serán las arrendatarias, las zonas o áreas ya construidas y que corresponderán a las unidades inmobiliarias privadas y comunes afectas a estas o de uso exclusivo, aún antes de que las mismas se titulen y se abran los folios de las matrículas inmobiliarias que les sean asignadas a cada una de ellas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, que conforme al Fideicomiso corresponderán a los siguientes futuros bienes privados:

Soleo Capital S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
801	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

44

PM

Para cuya identificación se incluirá en el arrendamiento la descripción física, área y demás, pero se estipulará que su identificación final será y corresponderá a la que figure en el(los) respectivo(s) título(s) que otorgue(n) la Fiduciaria inscrito(s) en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) que se abran para ella(s). La(s) cual(es) a la fecha no está(n) separada(s) o individualizada(s), y pertenece(n) al FIDEICOMISO; ubicada(s) en el edificio Torre MAS 92 (cuyo reglamento de propiedad horizontal está pendiente de su aprobación, otorgamiento y registro), ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La identificación de las unidades inmobiliarias objeto del arrendamiento para el cual se confiere el mandato con representación, se determinarán por su cabida y linderos una vez el edificio Torre MAS 92 este sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenten con los siguientes servicios y medidores de Acueducto y Energía. Los inmuebles se destinarán únicamente para: Servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes acuerdan que el MANDATO se extiende a pactar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, tales como canon, entrega, restitución, penalidades, multas, pólizas, duración, renovaciones, prorrogas, pre avisos, etc. Incluido la toma de seguros. Las Partes acuerdas que todas las condiciones que el MANDATARIO pacte en el contrato de arrendamiento, son vinculantes para el MANDANTE, ratificándolas en su contenido y alcance desde el momento de otorgamiento del presente instrumento. En el anexo 1 se incluyen la copia de las condiciones que se le permiten firmar al ADMINISTRADOR.

SEGUNDA: AUTORIZACIONES AL ADMINISTRADOR: EL MANDANTE faculta especialmente al ADMINISTRADOR para efectuar los siguientes actos: A) Arrendar de manera total o fraccionada de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas del MANDANTE. B) Celebrar el contrato de arrendamiento respectivo. C) cobrar el valor de los arrendamientos D) Informar al MANDANTE acerca de los pagos que deban efectuarse por concepto de los servicios de agua, luz, gas, teléfono, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por éstos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; E) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios siempre y cuando éstos incumplan algunas de las obligaciones estipuladas en su contrato de arrendamiento, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código General del Proceso, las correspondientes acciones judiciales.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia al MANDANTE, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

19

TERCERA: ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble o las unidades inmobiliarias y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL MANDANTE** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL MANDANTE** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a más tardar diez (10) días hábiles después de que **EL ARRENDATARIO** cancele el canon mensual.

PARAGRAFO PRIMERO: **EL ADMINISTRADOR** entregará al **MANDANTE** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: A) El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR** en ningún caso, responsabilidad alguna por el pago de los cánones de arrendamiento, reparaciones de daños ocasionados al inmueble, servicios públicos, cuota de administración, etc., que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento de las estipulaciones de este convenio que sean concernientes. B) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable por robo, daños y/o siniestros que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este contrato

C) **EL ADMINISTRADOR** no será responsable de los daños o perjuicios que resulten de decisiones adoptadas por **EL MANDANTE** en relación con el inmueble que contravinieren el presente contrato o las disposiciones legales que lo regulan.

QUINTA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

SEXTA: LIBERTAD DEL INMUEBLE: **EL MANDANTE** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos, o embargos vigentes, es de su entera propiedad y es sujeto de arrendamiento.

PARAGRAFO: **EL MANDANTE** manifiesta que adoptó todas las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que, en la realización de esta negociación, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad, a dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las misma.

m

SÉPTIMA: CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser CEDIDO por el **MANDANTE** con el consentimiento expreso y previo del **ADMINISTRADOR** y el cumplimiento de las condiciones establecidas en los PARAGRAFOS PRIMERO y SEGUNDO de la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del presente contrato y del anexo. El **ADMINISTRADOR** podrá cederlo en cualquier momento para lo cual bastará la simple notificación al **MANDANTE**, lo cual en ningún caso implicará la cesión del arrendamiento.

OCTAVA: EL MANDANTE acepta y se obliga con la firma del presente documento a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo, así como a ceñir sus decisiones relacionadas con la disposición, destinación o restitución del inmueble objeto de este contrato a lo definido en el mismo y en las normas que lo regulan.

NOVENA: REMUNERACION: Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato

EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** el uno por ciento (1%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, el cual será descontado mensualmente de los cánones de arrendamiento

DECIMA: DURACION DEL CONTRATO: Este contrato tendrá un término de duración igual al del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de administración y sus prórrogas: el plazo se iniciará a contar partir de la fecha de suscripción del presente documento. Terminará de manera normal por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, o sus prórrogas. Igualmente podrá terminarse de manera anticipada y unilateral por cualquiera de las partes mediante el envío de comunicación escrita, de una a la otra en la que informe su intención de darlo por terminado, con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de terminación. En caso de terminación unilateral del presente contrato por parte del **MANDANTE**, éste se obliga a respetar los contratos de arrendamiento celebrados por el **ADMINISTRADOR** y que le serán cedidos, lo mismo que las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que a la terminación del presente contrato por voluntad del **MANDANTE** estuviere vigente un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL MANDANTE** reconocerá y pagará igualmente a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la cláusula NOVENA del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento y de sus prórrogas.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el caso de venta del inmueble se aplicará también lo estipulado en el párrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración.



PARAGRAFO TERCERO: La terminación del contrato por decisión unilateral del **MANDANTE** solo producirá efectos y será procedente frente al **ADMINISTRADOR** siempre y cuando el **MANDANTE** se encuentre al día de sus obligaciones a favor del **ADMINISTRADOR**. En caso de no estar al día en las obligaciones no procederá la terminación unilateral del contrato por parte del **MANDANTE**. En el evento en que la terminación sea derivada del vencimiento del plazo inicial o cualquiera de sus prorrogas y el **MANDANTE** no estuviera al día con el **ADMINISTRADOR** en relación con las obligaciones a favor de este, el contrato se prorrogará de manera automática hasta la fecha en que se efectúe el pago de las sumas de dinero que, por cualquier concepto, se adeuden al **ADMINISTRADOR**.

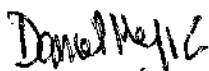
PARAGRAFO CUARTO: Si es **EL ADMINISTRADOR** es quien decide dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, informará de su decisión a **EL MANDANTE** con sesenta (60) días de anticipación, momento en el cual cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado, debiendo ceder **AL MANDANTE** el(los) contrato(s) que estuvieran vigentes.

DECIMA PRIMERA: SANCIONES A ARRENDATARIOS: En el caso que haya lugar a sanciones a cargo de los arrendatarios, estas solo serán canceladas a **EL MANDANTE** en la medida en que sean pagadas por parte de los arrendatarios. **EL ADMINISTRADOR** pondrá su mejor empeño para el cobro aun utilizando medios jurídicos si fuera necesario.

DECIMA SEGUNDA: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del **ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Bogotá, en tres ejemplares del mismo tenor a los 31 días del mes de octubre de 2023.

EL ADMINISTRADOR,



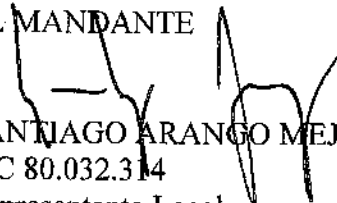
DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218

Representante Legal

Mint Management S.A.S.

Dirección: Cra 12 A No. 83-75 Of 202

EL MANDANTE



SANTIAGO ARANGO MEJÍA
C.C 80.032.314

Representante Legal

SOLEO CAPITAL S.A.S.

Dirección: Carrera 9 A No.89 - 40 AP 403

ANEXO 1 – copia de contrato y clausulas permitidas para firma por parte de EL ADMINISTRADOR con EL ARRENDATARIO

CLÁUSULAS

CLAUSULA I. OBJETO

Sección 1.01 Descripción del Inmueble

El inmueble objeto de este Contrato se describe a continuación:

Inmueble –

Soleo Capital S.A.S.	%
201	28,57%
401	33,33%
801	33,33%
901	33,33%
cubierta común de uso exclusivo	33,33%
Nombre del edificio / avisos	33,33%

La mención que se hace de las áreas es aproximada y su extensión, medidas, linderos e identificación en general, será la que se determina, acorde con la respectiva licencia urbanística de construcción, los folios de las matricula inmobiliarias de cada bien o inmueble que hace parte del objeto del arrendamiento; y de los títulos que se encuentren inscritos en el registro público inmobiliario. Por lo tanto, la identificación de los inmuebles se establecerá con esos documentos, cuyo otorgamiento o existencia aun está pendiente o en trámite, los cuales formarán parte integral de este contrato. Independientemente del área indicada en esta cláusula los inmuebles dados en arrendamiento se entregan en consideración a su carácter de cuerpo cierto, por lo cual, la cabida no es determinante para lo convenido adelante sobre el precio o canon de arrendamiento.

Localización: El edificio TORRE MAS 92 que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la CARRERA 15 No 91- 46 de la ciudad de Bogotá D.C., el "Edificio".

La oficina y los parqueaderos conjuntamente se denominarán como el "Inmueble".

Sección 1.02 Alcance del Contrato

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

En virtud de este Contrato, el Arrendador se obliga a entregar el Inmueble a favor del Arrendatario a título de arrendamiento y por tanto a permitirle su uso y goce pacífico y tranquilo, sin ninguna perturbación, molestia u obstáculo por parte del Arrendador, a excepción de lo que por la naturaleza de su objeto y desarrollo de oficina se presente. Por su parte, el Arrendatario se obliga a recibir el Inmueble al mismo título y a pagar la contraprestación por ello pactada.

De igual forma, en virtud de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar los servicios y áreas comunes de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrá acceso peatonal y vehicular a los Inmuebles conforme con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el presente Contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio del Arrendatario. Por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio que llegare a funcionar en el Inmueble no transferirá ningún derecho de arrendamiento sobre el Inmueble.

CLAUSULA II. DESTINACIÓN

- (a) El Arrendatario destinará el Inmueble única y exclusivamente al desarrollo de su actividad comercial. En este sentido, el Arrendatario podrá utilizar el Inmueble para todo lo que se requiera conforme a su objeto social y para el cumplimiento del mismo de forma plena, localización de su oficina, y establecimiento de comercio, atención de clientes, visitantes y demás. fines generales de oficina. En razón a la calidad y actividad comercial del arrendatario, cuya operación y funcionamiento no puede ser limitado por el arrendador, por los propietarios ni por el reglamento de propiedad horizontal, ni por causas extrañas, de manera que no se imposibilite su uso y goce.
- (b) El Arrendatario podrá subarrendar sin autorización total o parcialmente el inmueble a sociedades que sean filiales o vinculadas con ella.
- (c) El Arrendatario no podrá cambiar la destinación del Inmueble sin la autorización previa y escrita del Arrendador, por lo que hacerlo, se considerará como un incumplimiento del Contrato.
- (d) El Arrendatario no podrá guardar en el Inmueble ningún tipo de bien ilícito ni realizar en el Inmueble ningún tipo de acto que atente contra las leyes aplicables, las buenas costumbres o la paz y tranquilidad de los vecinos ni de la comunidad. Además, deberá tomar todas las medidas de seguridad, aún las más mínimas en relación con aquellos

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'S' or 'B'.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner.

bienes cuyo depósito o manipulación pueda causar algún riesgo para el Inmueble, el Arrendatario o terceros, a fin de garantizar que dichos bienes no causarán ningún daño. En todo caso, el Arrendatario será responsable ante el Arrendador por todos los bienes y enseres que se depositen o se encuentren ubicados dentro del Inmueble, salvo aquellos depositados o ubicados en el Inmueble con anterioridad a la toma de posesión del Inmueble por el Arrendatario referidos en la Sección 4.01. Así mismo, el Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador por cualquier daño o perjuicio que eventualmente pueda causarse al Arrendador o al Inmueble por hecho o culpa suya, de sus dependientes, clientes o subarrendatarios o por riesgo creado por ellos.

CLAUSULA III. VIGENCIA Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Sección 3.01 Fecha de Inicio

La "**Fecha de Inicio**" del contrato será a partir de la firma del contrato.

La fecha de comienzo de adecuaciones y entrega del inmueble del presente Contrato será el primero (1º) de noviembre de 2023.

Sección 3.02 El Plazo Inicial del Contrato será de siete (7) años contados a partir de la Fecha de Inicio, en adelante el "**Plazo Inicial**".

Sección 3.03 Periodo de gracia. Está descrito en la sección 5.03

Sección 3.04 Prórrogas

El Contrato se entenderá prorrogado automáticamente, por un periodo de tres (3) años después de cumplido el plazo inicial. Una vez cumplida la primera prorroga de tres (3) años, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos de dos (2) años. Para cualquiera de las prórrogas o del vencimiento del plazo inicial, cualquiera de las partes podrá notificar a la otra su intención de dar por terminado el contrato con una antelación mínima de un (1) año sin lugar a ninguna indemnización.

CLAUSULA IV. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Sección 4.01 Entrega

Las Partes acuerdan que el Arrendador entregará materialmente el Inmueble al Arrendatario en la Fecha de Inicio, en las condiciones en que se encuentran definidas en el dossier del inmueble y en el acta de entrega. Las oficinas y el local

9

81

se entregan en obra gris con servicios públicos provisionales a punto cero en cada piso, incluye fachadas, ventanas y puertas corta fuego de acceso a las escaleras. Instalaciones de verticales de aire acondicionado a punto cero entregadas por el Arrendador para cada piso de oficinas, el Arrendatario es responsable de instalar su propio equipo de Chiller en la sobrecubierta del Edificio. El inmueble se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y expensas comunes. Es responsabilidad de el **Arrendador** todos aquellos causados con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble.

Sección 4.02 Restitución

- (a) El Arrendatario deberá restituir el Inmueble en buenas condiciones, salvo por el desgaste normal que resultare del paso del tiempo y del uso del mismo.
- (b) En caso de haber efectuado mejoras, estas pasarán a ser de propiedad de el Arrendador sin que este deba reconocer al Arrendatario el pago o compensación de ninguna naturaleza. El Arrendatario podrá retirar todas las mejoras, sin causar ningún daño al inmueble, por lo cual podrá retirar elementos y muebles no esenciales que hubiere instalado tales como escritorios, mesas y sillas, impresoras etc. pero en ningún caso podrá retirar los pisos, cableado e instalaciones eléctricas, y de datos, red contra incendio, sensores de humo, sistema de aire acondicionado, divisiones en vidrio baños y demás elementos fijos que permitan el adecuado funcionamiento y posterior arrendamiento de la oficina, a menos que haya un acuerdo entre las Partes.
- (c) El Inmueble será restituido a paz y salvo por concepto de servicios públicos y Expensas Comunes.

CLAUSULA V. CANON Y OTROS CONCEPTOS

Sección 5.01 Canon

El Arrendatario pagará a el Arrendador como canon de arrendamiento un valor mensual de SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS (\$74.401.807) más IVA.

Sección 5.02 Cuota mensual de administración.

4

DM

El valor de la Administración mensual equivale a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$9.418.899).

Sección 5.03 Las partes acuerdan que el Arrendador concederá a favor del Arrendatario un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio en virtud de los cuales no se cobrará el canon mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones relativas al pago de los servicios públicos.

El Canon se incrementará de manera automática al cumplimiento de cada año contado desde la Fecha de Inicio, en una proporción igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior al año de renovación (enero a diciembre) tal incremento se notificará por email conforme a lo dispuesto en la Sección 2.08

Sección 5.04 Forma de pago

El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento a el Arrendador de manera anticipada y dentro de los primeros diez (10) días calendario del mes correspondiente, mediante transferencia a la cuenta bancaria que para tal efecto notifique el Arrendador, siempre y cuando la factura sea radicada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes contrato. Si la factura se radica con posterioridad al vencimiento de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes de contrato el Arrendatario está facultado para pagar dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo. En caso de que no se haga el pago en este plazo, se generarán intereses de mora a la máxima tasa legal.

Sección 5.05

Otros gastos asociados al Inmueble

- (a) Gastos Comunes (también denominada cuota de administración mensual) y Gastos Extraordinarios.

El Arrendatario deberá pagar de manera mensual la cuota de administración gastos comunes asociadas al Inmueble (administración) que sean aprobadas anualmente bajo la propiedad horizontal con los incrementos que sean decretados de forma anual y periódica por quien ejerza la administración del Edificio a quien se le pagarán estas expensas.

- (b) El Arrendador tendrá a su cargo el pago de las expensas comunes extraordinarias.

- (c) **Servicios públicos:** El Arrendatario deberá pagar los servicios públicos del Inmueble que se causen a partir de la fecha de inicio y dentro de las fechas de pago establecidas por la empresa de servicios públicos correspondiente. Adicionalmente, el Arrendatario tendrá a su cargo todos los gastos y penalidades derivadas de la desconexión y reconexión de servicios públicos como resultado del impago de las facturas correspondientes. Durante la ejecución de este Contrato, el Arrendador se reserva la facultad de solicitar al Arrendatario la copia de los recibos de pago de los servicios públicos de los que se beneficia el Inmueble, los cuales deberán ser suministrados por el Arrendatario dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que el Arrendador los solicite. El inmueble se podrá entregar con servicios provisionales y se generará una cuenta de cobro por el uso a prorrata o por medio de micromedidor hasta que el servicio definitivo con su contador sea instalado.
- (i) Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario no realice el pago de los servicios públicos, el Arrendador estará facultado para pagar las facturas de servicios públicos correspondientes al Inmueble, en cuyo caso, el Arrendador podrá exigir al Arrendatario, incluso ejecutivamente, el reembolso de las sumas pagadas, para lo cual, las facturas o recibos de liquidación emitidos por las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos junto con el recibo de pago correspondiente serán prueba suficiente.
- (ii) En ningún caso el Arrendador responderá por las deficiencias en la calidad de los servicios públicos asociados al Inmueble, ni por la liquidación defectuosa o cobro excesivos que la correspondiente empresa de servicios públicos haga de los mismos. Las reclamaciones que versen sobre la prestación o facturación de los servicios públicos del Inmueble serán tramitadas directamente por el Arrendatario ante las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos. El Arrendador tampoco responderá por los riesgos relacionados con los servicios públicos asociados al Inmueble o que sean derivados de la fuerza mayor, el caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa del Arrendatario o sus dependientes, clientes o vinculados.
- (iii) A la terminación del Contrato el Arrendatario pagará al Arrendador las expensas y consumos de servicios públicos y expensas comunes que se hubieren causado hasta dicha fecha, tomando el promedio del consumo histórico de los tres (3) meses anteriores.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

CLAUSULA VI. REPARACIONES Y MEJORAS

- (a) Las mejoras y reparaciones locativas serán asumidas por el Arrendatario, bajo su cuenta y costo. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- (b) Las reparaciones necesarias serán asumidas por el Arrendador, bajo su cuenta, riesgo y costo. Es decir, todos los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del Arrendatario, incluyendo las estructurales, sin considerar su origen o causa, salvo que sean generadas por el Arrendatario, en este último caso deberán ser cubiertas por el Arrendatario.
- (c) El Arrendatario se entiende autorizado por el Arrendador para realizar todas las reparaciones y mejoras sobre el Inmueble. Para estos efectos, las reparaciones y mejoras deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas aplicables para tal efecto.
- (d) En caso de que la reparación o mejora requiera de algún permiso o licencia urbanística para su ejecución el Arrendatario deberá obtener autorización de el Arrendador. La licencia o permiso correspondiente deberá ser tramitada por el Arrendatario mediante el poder que le otorguen los propietarios. Y el Arrendador se obliga a obtener el concurso o participación o intervención que requiera la actuación directa de los propietarios, incluso el otorgamiento del poder, ya que estos son únicamente quienes en principio pueden tramitar licencias.

La reparación, mejora o adecuación que requiera el Arrendatario, debe encontrarse dentro del marco legal y la normatividad técnica constructiva vigente; y el Arrendador, se obliga en la forma prevista en el párrafo anterior.
- (e) Dependiendo de quién ejecute las obras, cada Parte, mantendrá indemne a la otra por cualquier daño, perjuicio, multa, penalidad o sanción derivada de la ejecución de obras y/o el incumplimiento de normas urbanísticas, policivas o ambientales durante la ejecución de las reparaciones y/o mejoras.

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the end of the text in item (e).

Sección 6.02 El **Arrendador** autoriza al Arrendatario a construir una cocina en la cubierta del edificio en la zona común a su propio costo y riesgo, la construcción estará sujeta a la aprobación de los planos por parte de el ARRENDADOR y a que se instale el mobiliario en la parte de la terraza que es objeto del arrendamiento y que está o debe estar descrita en la Sección 1.01. Las mejoras en la parte de la cubierta que es zona común y de uso común, y que aumenta la capacidad de esta zona común del edificio es para uso de todo el edificio y estarán a cargo del Arrendatario, siempre con la aprobación de el Arrendador. El Arrendador enviará los planos actuales de la cubierta para que el Arrendatario pueda proponer una adecuación diferente a su propia cuenta y riesgo, haciendo el mejor uso de las inversiones realizadas y previstas por el arrendador tanto de mobiliario como de obra civil/locativo. Esta nueva adecuación estará sujeta a la aprobación de El Arrendador. El **Arrendador** se obliga a obtener las autorizaciones que se requieran y deban provenir del propietario actual del inmueble y/o los personas naturales o jurídicas que detentas derechos en el Fideicomiso y/o los futuros propietarios y/o la Asamblea General de Copropietarios una vez dicho órgano exista o cualquier otro órgano de administración para la construcción de la cocina en lo que será una zona común de la copropiedad una vez esté aprobado el Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que ninguno de los órganos o personas antes citados, pueda desconocer la construcción o exija su retiro.

Sección 6.03 El Arrendatario podrá tener una/un recepcionista en el lobby del Edificio exclusivo para El Arrendatario siempre y cuando no entorpezca la logística del Edificio.

CLAUSULA VII. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 7.01 Obligaciones de El Arrendador

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendador las siguientes:

- (a) Entregar el Inmueble al Arrendatario en las condiciones definidas en el dossier del inmueble, en el acta de entrega y en lo estipulado en este contrato, con las conexiones en funcionamiento de los servicios públicos de energía, acueducto, desagüe y alcantarillado y gas natural definitivos. Si a la fecha de entrega del inmueble no se tienen aún tales conexiones definitivas de los servicios públicos, el arrendador

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'M' or 'N' followed by a flourish.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

garantiza que se cuenta con los mismos de manera provisional y quedan al servicio del Arrendatario, obligándose a continuar el trámite y a obtener las autorizaciones y contadores o conexiones definitivas. Mientras que los servicios públicos se tengan de manera provisional o sin las conexiones definitivas, el valor de los consumos se determinará con las variaciones y a prorrata de las áreas en los que se hayan empleado o utilizado.

- (b) Entregar junto con los inmuebles dados en arriendo debidamente instaladas y en funcionamiento la red de agua contra incendios, los detectores de incendio, los equipos (bombas, tanques, etc); y en los inmuebles que se dan en arrendamiento dicha red y los detectores de incendio se entregan a punto cero. Igualmente, se entregará la certificación, que puede ser emitida por el cuerpo de bomberos o una entidad certificadora autorizada, la constancia de la aprobación de la red. Esta certificación se entrega una vez hayan surtido todos los tramites de servicios definitivos.
- (c) Entregar al Arrendatario el Reglamento de Propiedad Horizontal, las copias de los títulos de cada una de las unidades o inmuebles que integran la cosa arrendada, así como los certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de estos y el del edificio, en un plazo de seis meses contados a partir de la celebración de este contrato.
- (d) Entregar al Arrendatario las zonas de la sobre-cubierta en terraza que a la fecha de entrega estén disponibles para que éste instale los equipos de climatización que requiere (aire acondicionado y otros), y garantiza que esa área será exclusivamente para uso del Arrendatario. obligándose a obtener las autorizaciones y/o permisos que requiere la persona jurídica de la propiedad horizontal, consejo de administración, etc; y se obliga a votar favorablemente las decisiones que aseguren esa exclusividad en los órganos de la persona jurídica de la propiedad horizontal.
- (e) Permitir al Arrendatario la ejecución de las reparaciones y mejoras en los términos de este Contrato.
- (f) Mantener el Inmueble durante toda la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorización de cualquier tipo que puedan interrumpir el uso del Inmueble.
- (g) Velar por el cumplimiento de las actividades ejecutadas por concepto de Administración (Mantenimientos, limpieza, seguridad Reparaciones, Adecuaciones de zonas comunes, etc).

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom right of the page.

- (h) Velar y garantizar que el Arrendatario no sea perturbado en el uso y en el goce del inmueble arrendado siempre y cuando esté dentro de su alcance.
- (i) A responder por cualquier tipo de reclamo que hiciera un tercero que alegue tener derecho alguno sobre el inmueble derivado de cualquier vínculo legal, contractual o extracontractual, anterior o posterior a la celebración del presente contrato.
- (j) El Arrendador deberá responder ante el Arrendatario respecto de los requerimientos de actualización o validación de SARLAFT que contemplan las políticas internas del Arrendatario y que deberán ser aplicadas a los propietarios del Inmueble hasta sus beneficiarios finales en cualquier momento y a solicitud discrecional del Arrendatario durante la vigencia inicial y cualquier de sus prorrogas del presente contrato.
- (k) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.
- (l) En el evento que el Arrendador transfiera, disponga o enajene su(s) derecho(s) fiduciario(s) o la(s) unidad(es) privada(s) o el(los) derecho(s) de pertenencia o la nuda propiedad o el usufructo, que se le titre o tenga sobre el(los) inmueble(s) o bien(es) privado(s) materia de este contrato, incluidos los derechos que corresponden a las zonas comunes de uso exclusivo afecta al(los) mismo(s) a cualquier título, se obliga a incluir y pactar en el contrato, acto, cesión, negocio jurídico, o cualquiera que sea el título que celebre u otorgue, la condición en virtud de la cual el cesionario, o comprador, o adquirente, o causahabiente a cualquier título, incluido el de propietario, fideicomisario, usufructuario, nudo propietario, o de cualquier otro, que acepta la transferencia que se le realiza asumiendo la obligación de respetar y someterse al presente contrato de arrendamiento, de manera incondicional, y para ello, además, se le deberá ceder la posición contractual del Arrendador. No obstante, si se omitiera, hacer esta cesión de tal posición contractual, de todos modos el adquirente, se debe obligar a acatar el contrato de arrendamiento y los derechos del Arrendatario según la ley y el contrato. Esa obligación que compromete al nuevo titular de los respectivos derechos tendrá que estipularse de manera expresa en el título que se otorgue a su favor. La no inclusión de la estipulación o condición antes mencionada, constituirá incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, para cuya prueba será suficiente el texto del respectivo negocio jurídico de enajenación o transferencia y dará derecho a que el Arrendatario exija y cobre al Arrendador el valor de la pena estipulado en la cláusula

[Handwritten signature]

penal, más la indemnización de los perjuicios que se causen y podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral e inmediata.

Sección 7.02 Obligaciones del Arrendatario

Además de las contenidas en las demás cláusulas de este Contrato, son obligaciones del Arrendatario:

- (a) Cuidar el Inmueble y los muebles e inmuebles por destinación y adhesión que el Arrendador le haya entregado en arrendamiento según conste en el Acta de Entrega.
- (b) Dar al Inmueble la destinación señalada en este Contrato.
- (c) Asumir de manera oportuna el pago de servicios públicos y expensas comunes.
- (d) Abstenerse de hacer uso de los Servicios Públicos de los que se beneficia el Inmueble para fines diferentes al disfrute del Inmueble o para usos prohibidos por las leyes aplicables.
- (e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas de la Propiedad Horizontal y/o del Edificio.
- (f) Las demás previstas en el presente Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLAUSULA VIII. CESIÓN

Sección 8.01

- (a) El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente su posición y/u obligaciones del presente Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador,
 - (b) En todo caso, el Arrendatario garantiza que todos y cualesquier potenciales cesionarios deberán aceptar, reconocer, someterse, obligarse, adherirse y honrar las disposiciones pactadas bajo el presente Contrato.
- 

El Arrendador podrá ceder su posición contractual sin autorización del Arrendatario, pero deberá informarle previamente por escrito al Arrendatario. El Arrendador no podrá ceder el contrato si el posible cesionario no cumple con los requisitos incluidos en los manuales y políticas de SARLAFT de acuerdo con la ley y el ordenamiento jurídico al que está sometido el Arrendatario.

d) No obstante lo anterior, el Arrendador manifiesta que consiente expresamente en que la ocupación total o parcial del inmueble arrendado objeto de este contrato se realice por cualquiera de las entidades del GRUPO MAPFRE, entendiendo por GRUPO lo establecido en el artículo 28 de la Ley 222 de 1995, sin que ello pueda considerarse a ningún efecto subarriendo, cesión ni traspaso de ningún tipo.

CLAUSULA IX. TERMINACIÓN

Sección 9.01 Causales de terminación en favor de ambas Partes.

El presente Contrato terminará por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

- (a) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato.
- (b) Cuando se produzca el vencimiento del Plazo Inicial o de las Prórrogas conforme a las reglas previstas en el presente Contrato sin que el mismo se haya prorrogado.
- (c) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- (d) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones materiales a cargo de cualquiera de las Partes, siempre que el incumplimiento no hubiere sido remediado dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado por escrito a la Parte incumplida dicho incumplimiento.
- (e) Por la falsedad, inexactitud o incumplimiento de alguna de las declaraciones y garantías materiales definidas en este contrato, siempre que las declaraciones y garantías hayan sido otorgadas por la Parte que no solicita la terminación.
- (f) Por la inclusión o reporte de alguna de las Partes, sus accionistas directos o indirectos, o administradores, o propietarios de los inmuebles actuales o futuros objeto del arrendamiento, o beneficiarios



DM

finales de estos, en alguna de las Listas Restrictivas, como por ejemplo OFAC- **Office of Foreign Assets Control**, o si entran a un estatus en el que no cumplan con los requisitos del SARLAFT.

- (g) Por la cesión del contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 8.01, literal C, del presente contrato.

Sección 9.02 Causales de terminación a favor del Arrendatario y/o condición resolutoria.

- a) El Arrendatario tiene derecho a la terminación unilateral anticipada del contrato sin que haya lugar a indemnización o penalidad, si el mal estado o calidad del inmueble es de tal magnitud que le impide el uso y el goce total o parcial del mismo. Pero si la imposibilidad es parcial, el Arrendatario tendrá derecho a la terminación anticipada, siempre y cuando esta no sea subsanada en un periodo de 30 días calendario, sin considerar que el mal estado tenga causa anterior o posterior al inicio del presente contrato.

Sección 9.03 Se estipula como condición resolutoria expresa del contrato, que además faculta al Arrendatario para darlo por terminado unilateralmente, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor del Arrendador, el hecho de que el Arrendador y/o la persona jurídica de la propiedad horizontal no obtengan en un término que fenecerá el 29 de febrero de 2024 la aprobación de la modificación de la licencia de la Curaduría Urbana N. 5, La terminación o resolución del contrato por cualquiera de las causales estipuladas en esta condición, no requiere preaviso ni requerimiento alguna para constitución en mora, y habrá lugar a ella únicamente con la comunicación a el Arrendador que estará obligado a recibir de los inmuebles objeto del arrendamiento.

Sección 9.04 Terminación anticipada

En el evento en que el Arrendatario desee terminar anticipada y unilateralmente el Contrato durante el plazo inicial o en la primera prórroga deberá comunicar a el Arrendador tal determinación por escrito, dirigido a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el valor del canon de arrendamiento vigente en ese momento por el número de meses que faltare para finalizar el plazo inicial o el plazo de la primera prórroga según sea el caso, en el valor del canon no se incluirá el costo de administración y el IVA.

9

DA

Una vez cumplido el plazo inicial y la primera prórroga, y en caso de prórrogas adicionales, el Arrendatario podrá terminar anticipada y unilateralmente el Contrato, para lo cual deberá dirigir un escrito a las direcciones de notificación del Arrendador, con un preaviso no menor a tres (3) meses y deberá pagar dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles a la comunicación una penalidad equivalente al valor que resulte de multiplicar el canon de arrendamiento por la mitad de los meses que faltan para finalizar la prórroga sin incluir el costo de administración y el IVA.

CLAUSULA X. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Sección 10.01 Declaraciones de las Partes

En la Fecha de Inicio, las Partes declaran lo siguiente:

- (a) Contrato válido y vinculante. Que este Contrato es debidamente suscrito y constituye una obligación válida y vinculante para las Partes.
- (b) Inexistencia de violación. Que la celebración y cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas no están en conflicto ni originarán violación alguna de las leyes aplicables.
- (c) Origen de ingresos. Que los recursos, fondos, dineros, activos o bienes relacionados en el presente Contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente Contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales y/o la ley aplicable.

Sección 10.02 Declaraciones del Arrendador

A la Fecha de Inicio, el Arrendador realiza las siguientes declaraciones respecto de sí mismo y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad. Que cuenta con la capacidad para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas del mismo.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que no está incluido o mencionado en Listas o bases de datos públicas relacionándolo con información sobre delitos



de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción (las "**Listas Restrictivas**").

- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.

- (e) El Inmueble

No ha sido enajenado, vendido ni prometido en venta por acto anterior al presente a ningún tercero diferente del Arrendatario.

- (i) No soporta ningún tipo de gravámenes, limitaciones, afectaciones urbanísticas desmembraciones, medidas cautelares, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructo, uso, arrendamiento, ocupaciones, acciones de extinción de dominio y en general ninguna circunstancia de hecho o de derecho que pudieren afectarlo excepto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Sección 10.03 Declaraciones del Arrendatario

A la Fecha de Firma, el Arrendatario realiza las siguientes declaraciones y se obliga a mantenerlas vigentes durante la ejecución del presente Contrato:

- (a) Constitución y capacidad corporativa. Que es una persona debidamente constituida, válidamente existente y que cuenta con la capacidad corporativa que para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones que de él se derivan.
- (b) Capacidad de celebración. Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas.
- (c) Listas Restrictivas. Que él, ni sus representantes legales, ni sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y miembros de junta directiva u órganos corporativos, se encuentran designados o mencionados en las listas o bases de datos públicas relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, o delitos de corrupción.
- (d) Cumplimiento. Que no existe en su contra, ni de sus accionistas, asociados o socios, sus representantes legales y sus miembros de la junta directiva u órganos corporativos, investigaciones penales por delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente, procesos de extinción de dominio o delitos por corrupción.

46

- (e) Capacidad financiera. Que (i) tiene la capacidad financiera para cumplir las obligaciones derivadas de este Contrato, y (ii) no existe proceso administrativo, judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente, o una reclamación, investigación que afecte su capacidad financiera para celebrar o cumplir este Contrato.

CLAUSULA XI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Sección 11.01 Arreglo directo

Las diferencias que surjan en la ejecución de este contrato, su cumplimiento o terminación se resolverán por medio de un acuerdo directo. Para tal efecto las Partes dispondrán de un término de (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya notificado por escrito a la otra en tal sentido. Evacuada esta etapa, si no se ha llegado a un acuerdo, las Partes someterán cualquier diferencia o disputa que surja en relación con este Contrato a lo estipulado en la Sección 11.02 siguiente.

Sección 11.02 Cláusula compromisoria

A excepción de las diferencias relativas al pago del canon, expensas comunes, expensas extraordinarias, servicios públicos, restitución y entrega del inmueble toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- (a) El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (b) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro de la lista A de árbitros nacionales, designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- (c) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- (d) El tribunal decidirá en derecho.
- (e) El Tribunal será de carácter nacional.

CLAUSULA XII. CLAUSULA PENAL

Sección 12.01 Penal

CLAUSULA XIII. El incumplimiento de cualquiera de las Partes de una o más de las obligaciones de este contrato, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, en una suma equivalente a tres (03) cánones mensuales de arrendamiento que se encuentre vigente o en ejecución al momento del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal y podrá iniciarse a la vez el cobro de la pena, de la obligación principal y de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Ante el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados o de cualquier obligación pecuniaria a cargo del Arrendatario, será exigible la cláusula penal aquí pactada a favor del Arrendador. Siempre y cuando el Arrendador previamente le haga un requerimiento escrito a la otra parte y si esta no paga dentro de los 30 días siguientes a la notificación de dicho requerimiento.

CLAUSULA XIV.

Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, sin perjuicio del requerimiento mencionado en el párrafo anterior.

CLAUSULA XV.

PÓLIZAS

El Arrendador se obliga para con el Arrendatario a contratar directamente y mantener vigentes durante la vigencia del arrendamiento, por su cuenta, las pólizas de seguro de todo riesgo daño material, incluidos, pero sin limitarse a los amparos de incendio, terremoto, explosión, amit, vandalismo, motín, conmoción civil y en general los riesgos que afecten el edificio – estructura – zonas comunes por un valor asegurable igual al de la construcción; e igualmente, una póliza de seguro de responsabilidad civil en la cual, además de los terceros, se incluyan como asegurados a las sociedades que conforman la parte del Arrendatario; con un valor asegurado de doce mil millones de pesos y con las coberturas de RC contratistas, RC patronal, RC Cruzada, igualmente, las demás pólizas de seguro que exige la ley 675 de 2001.

El Arrendador se obliga a aportar las pólizas mencionadas dentro del término de un mes, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

CLAUSULA XVI.

DERECHO DE PREFERENCIA

Cuando los inmuebles entregados en arrendamiento, o los derechos fiduciarios afectos a los mismos, sean objeto de compraventa, promesa de

100

compraventa, cesión, donación, usufructo, o cualquier otro acto jurídico que disponga de los derechos de propiedad, el Arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, como primer comprador, cesionario, usufructuario o beneficiario a cualquier título; para lo cual el Arrendador o titular de los derechos de los que se va a disponer informará por escrito al Arrendatario su intención de hacerlo; y este podrá ejercer su derecho de preferencia o comunicar su interés de hacerlo dentro de los diez días hábiles siguientes a dicha comunicación.

**(a) CLÁUSULA XVII
MISCELÁNEOS**

Sección 17.01 Acuerdo total.

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto y, en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto.

Sección 17.02 Modificaciones.

Convienen las Partes que cualquier modificación a las cláusulas aquí pactadas, tendrá valor sólo si se hace por escrito, mediante la suscripción del respectivo otrosí.

Sección 17.03 Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

Sección 17.04 Mérito ejecutivo.

El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago del Canon, las expensas comunes, las cuentas de servicios públicos y/o las penalidades estipuladas en este Contrato.

Sección 17.05 Nulidades e ineficacias parciales.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en la cláusula, sección o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

Sección 17.06 Domicilio.

El domicilio de este Contrato corresponde a la ciudad de Bogotá D.C.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'S' or 'G'.A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Sección 17.07 Ley aplicable.

La ley aplicable al Contrato es la ley de la República de Colombia.

Sección 17.08 Confidencialidad.

- (a) Desde la Fecha de Firma, durante el término de duración total del presente Contrato, y por un término de tres (3) años adicionales, las Partes se obligan a mantener confidencial, proteger, no divulgar, no permitir el acceso a, y a no usar en forma alguna o diseminar, directa o indirectamente toda y cualquier Información Confidencial. Por Información Confidencial entiéndase toda la información relacionada con este Contrato (su existencia y/o contenido), con el Arrendatario y/o el Arrendador, salvo por información que sea: a) de dominio público; o b) el Arrendador o el Arrendatario, según corresponda, les hayan revelado abiertamente a terceras partes.
- (b) Las Partes quedan relevadas y/o eximidas de la obligación de confidencialidad únicamente cuando la Información Confidencial (a) haya sido o se vuelva de dominio público; (b) deba ser revelada y/o divulgada en desarrollo o por mandato de una ley, decreto, sentencia u orden proveniente de una entidad gubernamental competente, en ejercicio de sus funciones legales, caso en el cual la Parte correspondiente deberá dar inmediato aviso a la otra Parte, para que pueda tomar las medidas correspondientes para proteger la Información Confidencial, entendiéndose que la Parte reveladora sólo podrá divulgar aquella parte de la Información Confidencial estrictamente necesaria para cumplir con su deber legal; o (c) deba ser revelada, por virtud de las obligaciones que las Partes contraen con la celebración del presente Contrato.

Sección 17.09 Comisión

VALOR DE LA COMISIÓN. - Dos (2) cánones de arriendo más IVA

FECHA DE PAGO: EL ARRENDADOR, pagará la comisión así:

a.) La primera cuota, vale decir, un canon \$ 74.401.807 más IVA, se pagará al mes cinco (5) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

b.) La segunda cuota, vale decir la mitad del canon \$74.401.807 más IVA, se pagará al mes catorce (14) de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.



ACTA No. 081
REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE ASAMBLEA
INVERSIONES MONTANEL S.A.S.
CELEBRADA EL MARTES 3 DE OCTUBRE 2023

En la ciudad de Bogotá D.C., a los tres (03) días del mes de Octubre de dos mil veintitrés (2023), siendo las dos de la tarde (10.30 am.), se reunieron de manera presencial, se celebró una reunión extraordinaria de la Asamblea general de Accionistas de la sociedad, de acuerdo a la convocatoria que hiciera el Representante Legal, rigiéndose por los estatutos.

Acto seguido se desarrolló el siguiente orden del día para esta reunión:

Previo aprobación del orden del día que a continuación se transcribe, la asamblea de accionistas deliberó y tomó las decisiones que se estipulan en esta acta.

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Designación de presidente y secretario de la Reunión de la Asamblea.
3. Autorización Firma Contrato Arrendamiento Oficinas Proyecto 92
4. Lectura y aprobación del acta

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Informa el señor Representante Legal de la sociedad Sra. LAURA ARBOLEDA CALDERON que hay quórum de liberatorio y decisorio, por cuanto se encuentra presente el único socio empresario de Inversiones Montanel SAS que es la sociedad AEROTRADING COMPANY CORP. Sociedad comercial en Panamá, representada por Querube C. de Nuñez, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Panamá, República de Panamá, encontrándose presentes la totalidad de las cuotas en que se divide el capital de la sociedad, es decir el cien por ciento (100 %) del capital social.

2. DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN UNIVERSAL DE LA ASAMBLEA

La Asamblea designó por unanimidad como presidente Señor Daniel Mejia Calderon y como Secretaria a la Sra. Myriam Matallana Alfonso.

3. Autorización Firma Contrato Arrendamiento Oficinas Proyecto 92

Laura Arboleda Calderon, gerente de la sociedad, presentó a la asamblea la propuesta de arrendamiento de las Oficinas del Proyecto de la 92 con Mint Management. Por lo cual solicitó la aprobación para la celebración del contrato sin límite de cuantía.

Además, se autorizó, a Mint Management para firmar dicho contrato.

127

4. Lectura y aprobación del acta

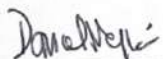
Después de un receso para la elaboración del acta de la reunión, el presidente hace lectura del acta la cual fue aprobada por unanimidad.

Agotado el orden del día y no habiendo más asuntos para tratar, la Asamblea se levantó a las once de la mañana (11:00 a.m.) del mismo día.

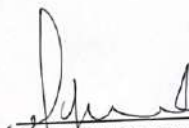
En constancia de todo lo anterior se firma.

Presidente / Representante Legal,

Secretario,

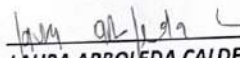


DANIEL MEJIA CALDERON



MYRIAM MATAALLANA ALFONSO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 222 de 1995, firma la presente acta el apoderado del accionista.



LAURA ARBOLEDA CALDERON



MAS | DEVELOPERS

30 de octubre de 2023

Fiduciaria de Occidente S.A.
Ciudad

Referencia: Solicitud comunicación sobre temas discutidos en comité fiduciario de el PATRIMONIO AUTONOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92, identificado con el NIT 830.054.076-2

Por medio de la presente, el Comité Fiduciario se permite informar a la Fiduciaria que en el comité fiduciario del Patrimonio Autónomo de la referencia llevado a cabo el día 25 de octubre de 2023, se autorizó para que los actuales Fideicomitentes Adquirentes y Aportantes puedan dar en arrendamiento los inmuebles que se les escriturarán en un futuro en el Edificio Torre MAS 92.

Respetuosamente le solicitamos a la FIDUCIARIA como representante y vocera del Fideicomiso, para que a su vez le comunique tal autorización impartida por el Comité Fiduciario al MANDANTE para que éste pueda celebrar el contrato de arrendamiento sobre las unidades inmobiliarias.

A continuación lista de los Fideicomitentes Aportantes y Adquirentes.

Local 4	- Arame SAS
Oficina 201	- Soleo Capital S.A.S.
	- Espartillal S.A.S.
	- Noki S.A.S.
	- RLU & CIA S.A.S.
Oficina 301	- Promoinvertir S.A.S.
Oficina 401	- Soleo Capital S.A.S.
	- Espartillal S.A.S.
	- Noki S.A.S.
Oficina 501	- Inversiones Montanel S.A.S.
Oficina 601	- Inversiones Ovalle & Cia S en C
Oficina 801	- Soleo Capital S.A.S.
	- Espartillal S.A.S.
	- Savegal Inmobiliaria S.A.S.
Oficina 901	- Soleo Capital S.A.S.
	- Espartillal S.A.S.
	- Noki S.A.S.

Cordial Saludo,


SANTIAGO ARANGO
MAS DEVELOPERS SAS
NIT. 901.252.141-1

ACTA No. 70
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS
SAVEGAL INMOBILIARIA S.A.S.

En la ciudad de Bogotá, el día miércoles 25 de octubre de 2023, siendo la hora de las 10:30 a.m., se celebró reunión extraordinaria de la Asamblea General de Socios de la sociedad SAVEGAL INMOBILIARIA S.A.S, en la Oficina 709 de la Cra 11 No 71 - 41 citados por el Representante Legal conforme al ordenamiento legal.

Estuvieron presentes: Patricia Vegalara Rojas quien actuó en nombre propio y en representación de Savegal Inversiones S.A.S., y Mauricio Salgar Vegalara en representación de Savegal Inmobiliaria. Los asistentes, en conjunto, representan el 100% de las cuotas que componen el capital social así:

Socio	Representante	Acciones	Porcentaje	Presente
Savegal Inversiones S.A.S.	Patricia Vegalara	3.000.000	100%	100%
TOTALES		3.000.000	100%	100%

Capital Autorizado:	\$ 1.488'000.000
Capital Suscrito:	\$ 1.116'000.000
Capital Pagado:	\$ 1.116'000.000
Número de acciones	3.000.000
Valor nominal de cada acción:	\$372

A continuación, se dio lectura al orden del día el cual fue aprobado por unanimidad:

1. Verificación de la convocatoria previa, del quórum y de los poderes
2. Elección de presidente y secretario de la reunión
3. Autorización Firma Contrato Arrendamiento Oficinas Proyecto 92
4. Lectura y aprobación del acta

1. Verificación de la convocatoria previa, del quórum y de los poderes

El Representante Legal indicó que la Asamblea podía deliberar y decidir válidamente dado que estaba presente el 100% de los accionistas.

2. Elección del Presidente y Secretario de la Junta de Accionistas

Se eligió a Patricia Vegalara Rojas en calidad de Presidente y a Mauricio Salgar Vegalara en calidad de Secretario.

3. Autorización Firma Contrato Arrendamiento Oficinas Proyecto 92

Mauricio Salgar, gerente de la sociedad, presentó a la asamblea la propuesta de contrato de arrendamiento de las oficinas del proyecto de la 92 apoderando a Mint Management para celebrar dicho contrato de arrendamiento sin límite de cuantía

Luego de analizar la interesante oportunidad presentada, la asamblea acepto la propuesta y autorizo al gerente a proceder con la celebración del contrato, con el voto favorable de las 3.000.000 acciones.

4. Lectura y aprobación del acta

Después de un receso para la elaboración del acta de la reunión, el Presidente hace lectura del acta la cual fue aprobada por unanimidad.

Agotado el orden del día y no habiendo más asuntos para tratar, la Asamblea se levantó a las once de la mañana (11:00 a.m.) del mismo día.

EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricia Vegalara'.

PATRICIA VEGALARA ROJAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mauricio Salgar'.

MAURICIO SALGAR VEGALARA

**ACUERDO DE VINCULACIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS No. 2-3-0734 DEL PROYECTO
"TORRE MAS 92"**

EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE y LA FIDUCIARIA, han convenido celebrar el presente ACUERDO DE VINCULACIÓN al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

I. INFORMACIÓN DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE: *(Si es un solo Constituyente Adherente, deberán eliminarse las filas para el No. 2.)*

Constituyente Adherente No. 1 – 28.57%	
Nombre:	SOLEO CAPITAL S.A.S.
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	900.316.941-8
Dirección de domicilio:	Calle 89 No. 9 – 50 apto 403
Teléfono:	6406911
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	saarango@gmail.com
Datos del representante Legal:	
Nombre:	Santiago Arango Mejía
Documento de Identificación:	80.032.314
Constituyente Adherente No. 2 – 28.57%	
Nombre:	NOKI S.A.S.
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	830.502.417-3
Dirección de domicilio:	KR 15 No. 127 A – 48 T1 AP 1501
Teléfono:	3115517398
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	nokisas@gmail.com
Datos del representante Legal:	
Nombre:	Mauricio Salgar Vegalara
Documento de Identificación:	79.798.163
Constituyente Adherente No. 3 – 28.58%	
Nombre:	ESPARTILLAL S.A.S.
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	900.641.615-4
Dirección de domicilio:	Calle 93 No. 9 – 41 AP 1602
Teléfono:	3173672750
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	Inmueblesespartillal@yahoo.com
Datos del representante Legal:	
Nombre:	Daniel Mejía Calderón
Documento de Identificación:	80.090.218
Constituyente Adherente No. 4 – 14.28%	
Nombre:	RLU & CIA S.A.S.
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	900.717.191-1
Dirección de domicilio:	Calle 84 A No. 12-18 Ofc 403
Teléfono:	6237171
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	rcancino@rafaellopezuribe.com
Datos del representante Legal:	
Nombre:	Mauricio López Echeverry
Documento de Identificación:	19.478.105

II. CLÁUSULAS LIMITATIVAS:

Literales B. Numeral 4 (no vinculación y devolución de los recursos)

Literales B Numeral 9 (sanción por terminación del vínculo contractual por causas atribuibles al CONSTITUYENTE ADHERENTE))

A. DEFINICIONES:

1. **ACUERDO DE VINCULACIÓN:** Es el presente acuerdo, en virtud del cual el CONSTITUYENTE ADHERENTE se vincula al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS definido más adelante, confiriendo mandato con representación a la FIDUCIARIA para que con los recursos recibidos del CONSTITUYENTE ADHERENTE para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, constituya la INVERSIÓN en tanto se cumplen las CONDICIONES que se establecen en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la entrega de los recursos.
2. **CONDICIONES:** Son los requisitos previstos en el literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, para la entrega de los recursos recibidos para la realización de las INVERSIONES, junto con sus rendimientos, previa realización de las deducciones previstas en este contrato, al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.
3. **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO, identificado con el número citado en el encabezado, para la administración de los recursos que se reciban de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, suscrito entre el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA.
4. **INVERSIÓN:** Es la inversión realizada en el vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, por la FIDUCIARIA como mandatario con representación del CONSTITUYENTE ADHERENTE, con los recursos entregados por éste para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, mientras se cumplen las CONDICIONES, para transferir los recursos constitutivos de la INVERSIÓN junto con sus rendimientos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio, quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.
5. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario descrito en el literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
6. **UNIDADES DEL PROYECTO:** Son las unidades inmobiliarias individuales resultantes del PROYECTO, indicadas en el numeral (4) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
7. **UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:** Es(son) la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO identificada(s) en el numeral 1) del Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

B. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:

1. Que conozco y acepto los términos del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
2. Acepto la integridad de las obligaciones que se prevén a cargo de los CONSTITUYENTES ADHERENTES previstas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, copia del cual he recibido del CONSTITUYENTE PROMOTOR a la firma de este Acuerdo de Vinculación, y en consecuencia me obligo a entregar a LA FIDUCIARIA los recursos monetarios relacionados en el Anexo No. 1 de este Acuerdo, y confiero de manera expresa mandato con representación a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., para que con los recursos que le entregue mediante consignación que realice a través de la tarjeta de recaudo con código de barras que me(nos) fue entregada por el CONSTITUYENTE PROMOTOR, constituya a mi nombre una INVERSIÓN en el vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, cuyo reglamento conozco y del cual recibí un ejemplar.
3. Entiendo que mi vinculación como cliente de LA FIDUCIARIA se entenderá perfeccionada, una vez se cumplan las siguientes condiciones: (i) Que LA FIDUCIARIA verifique los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) debidamente diligenciados por mí(nosotros), junto con los anexos respectivos, (ii) Que los recursos destinados a la realización de la INVERSIÓN le sean efectivamente entregados y se logre la plena identificación de la propiedad de los mismos y (iii) que yo(nosotros,) suscribamos el presente ACUERDO DE VINCULACIÓN, y la declaración de aceptación del reglamento del vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
4. Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de aceptar mi vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en los siguientes eventos: (i) Que no se reciban los documentos y/o no se reciban los recursos en la forma enunciada en el numeral anterior, (ii) Que como resultado de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), evento en el cual la FIDUCIARIA deberá informar al suscrito y al CONSTITUYENTE PROMOTOR el hecho que motiva tal decisión, o (iii) Que como resultado de la verificación de mi capacidad legal para celebrar el negocio, la FIDUCIARIA se abstenga de celebrar el presente Acuerdo.

5. Conozco que el PROYECTO será desarrollado por el CONSTRUCTOR identificado en el numeral (9) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
6. Me obligo a consignar a favor del vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS mediante la tarjeta de recaudo con código de barras que me fue entregada por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, las sumas de dinero señaladas en el Anexo 1 para la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN, y me abstendré de entregar tales sumas a cualquier persona diferente de LA FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada anteriormente. En caso de que los recursos no sean entregados de la manera antes indicada, manifiesto en forma expresa e irrevocable que LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por los mismos.
7. Manifiesto que recibí y entendí la información impartida por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR sobre la naturaleza jurídica del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y de la INVERSION que en mi nombre y representación realizará la FIDUCIARIA, y en consecuencia conozco que esta INVERSION no se realiza en desarrollo de un contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, dejo constancia que si EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y el suscrito llegaren a firmar alguna promesa de compraventa sobre las UNIDADES DEL PROYECTO, la misma no vincula a LA FIDUCIARIA al no ser parte de dicho contrato.
8. En concordancia con lo establecido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, instruyo y faculto en forma expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA para que liquide la INVERSION, y transfiera al BENEFICIARIO identificado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, mediante transferencia a la cuenta corriente o de ahorros que el beneficiario de la transferencia indique, los recursos por mí entregados para efectuar dicha INVERSION, junto con los rendimientos generados por los mismos, previo descuento del gravamen a los movimientos financieros y la retención en la fuente a que hubiere lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que el CONSTITUYENTE PROMOTOR acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en el plazo previsto en el literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS. Sin embargo la FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar esta instrucción en el evento que en determine que las CONDICIONES desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el PROYECTO llegue a término, conforme a la evaluación del estudio actualizado de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO, entregado simultáneamente por el CONSTITUYENTE PROMOTOR al entregar los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, en consideración a las diferencias que éste presente respecto del estudio que se tuvo en consideración al momento de analizar el PROYECTO en forma previa a la celebración del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, lo anterior, sin perjuicio de que ante esta eventualidad el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA acuerden modificar las CONDICIONES, lo cual requerirá en todo caso de mi aprobación previa y escrita.
9. Conozco y acepto que a la terminación de mi vínculo contractual derivado del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, motivada en las causales previstas en los literales c) y d) del numeral 9 de la cláusula 6.4. del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, al liquidar la INVERSION original, deduzca la suma indicada en el literal I) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, a título de sanción a favor de EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, sanción que LA FIDUCIARIA se abstendrá de aplicar en el evento en que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR así lo instruya, o en caso de que la terminación del vínculo contractual por mi manifestación desistiendo de la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO se produzca durante la(s) prórroga(s) del plazo previsto en el literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, prórroga(s) aceptada(s) conforme a lo expresado en el siguiente numeral.
10. Acepto desde ahora las prórrogas al plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, plazo que se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual, y las demás prórrogas requerirán el acuerdo previo y escrito del CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA, prórrogas durante las cuales podrá terminar unilateralmente mi vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS sin incurrir en sanción o penalidad alguna, todo lo anterior conforme a lo previsto literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
11. Los bienes que entrego no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por nosotros, nuestros socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. Así mismo conozco y acepto que el CONSTITUYENTE PROMOTOR podrá realizar todas las modificaciones de los diseños, planos, localización, detalles constructivos, acabados, entre otros, que requiera a lo largo de todo el

- proceso de ventas y constructivo del PROYECTO en razón a los ajustes técnicos y requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción.
13. Manifiesto que conozco y acepto que EL CONSTITUYENTE PROMOTOR es el responsable de las actividades de promoción y anuncio del PROYECTO, teniendo éste la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción del PROYECTO, que LA FIDUCIARIA actúa única y exclusivamente como administradora de los recursos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y de los recursos constitutivos de la INVERSION enunciada en la referencia del presente documento, y en caso de haberse convenido, del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA al cual se transfieren los recursos y demás bienes destinados al desarrollo del PROYECTO, de tal suerte que para (mi o nosotros) como beneficiario(s) resulta claro e inequívoco la única participación que tiene LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en lo atinente a las normas de publicidad.
14. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección y en el correo electrónico indicados en el numeral I. del ACUERDO DE VINCULACIÓN, obligándome a notificar por escrito a LA FIDUCIARIA, todo cambio que se produzca en los mismos.
15. Declaro(amos) conocer y aceptar que:
- (i) En desarrollo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, la gestión de LA FIDUCIARIA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
- (ii) LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como CONSTITUYENTE PROMOTOR, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico de EL PROYECTO, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las UNIDADES DEL PROYECTO, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL CONSTITUYENTE PROMOTOR o en las personas directamente involucradas con el PROYECTO, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectuó la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que el punto de equilibrio establecido por parte del CONSTITUYENTE PROMOTOR no compromete la viabilidad del PROYECTO.
- (iii) Desembolsados los recursos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio por cumplimiento de las CONDICIONES, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la disposición final que el BENEFICIARIO haga de los recursos administrados en virtud del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS una vez se le hayan entregado, ni por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios súbitos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-constructivos durante la ejecución de la obra.
- (iv) He recibido la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, la cual me fue remitida al correo electrónico indicado en el numeral I. del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

C. DECLARACIÓN DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR:

Prevía realización de la entrevista y diligenciamiento de la Solicitud de Vinculación, conforme lo prevé el numeral 4.2.2.2.1.8.2. del Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, por la suscripción del presente documento se acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

D. DECLARACIÓN DE LA FIDUCIARIA:

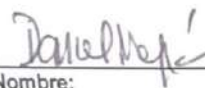
Por la suscripción del presente Acuerdo, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, y el mandato con representación que por el presente documento le confiere el CONSTITUYENTE ADHERENTE para la constitución de la INVERSION.

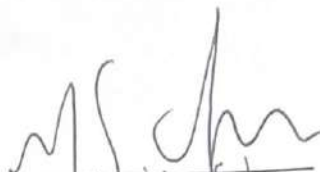
En constancia de acuerdo se suscribe el presente encargo en la ciudad de Bogotá, a los 30 días del mes de octubre del 2023.

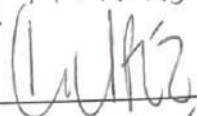
Atentamente,

EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)


Nombre: SANTIAGO ARANGO
C.C. No. 80.032.314
SOLEO CAPITAL S.A.S.


Nombre: _____
C.C. No. _____
ESPARTILLAL S.A.S.

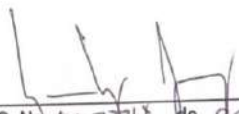

Nombre: MAURICIO LOPEZ
CC. No. 79.795.763
NOKI S.A.S.


Nombre: _____
C.C. No. 19478105
RLU & CIA S.A.S.

LA FIDUCIARIA

C.C. No. _____ de _____
Apoderado Especial
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

EL CONSTITUYENTE PROMOTOR


C.C. No. 40072317 de BOGOTA
Representante Legal
MAS DEVELOPERS S.A.S.

**ANEXO No. 1 - PLAN DE APORTES
TORRE MAS 92**

1) UNIDAD DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:

TIPO DE UNIDAD	Número	Etapa	Dotacionales	
			Garajes	Depósito
OFICINA	201	1	5	-

2) VALOR DE LA UNIDAD 521.51 metros cuadrados construidos incluyendo zona común

3) FORMA DE PAGO: Beneficio de área

4) CONDICIONES ECONÓMICAS QUE DEBE ACREDITAR EL CONSTITUYENTE ADHERENTE, en el plazo que se indica contado a partir de la suscripción del ACUERDO DE VINCULACIÓN

	Valor	Plazo
Carta de aprobación del crédito requerido para cubrir el Valor Financiable enunciado en la siguiente columna	N/A	N/A
Adjudicación del subsidio familiar de vivienda por el valor indicado en la siguiente columna	N/A	N/A

FIRMA DE EL(OS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)

Nombre: SANTIAGO ARANGO MEJIA
C.C. No. 80032317
SOLEO CAPITAL S.A.S.

Nombre: Donelopez
C.C. No.
ESPARTILLAL S.A.S.

Nombre: Miguel Ángel Sotelo
C.C. No. 74.748.163
NOKI S.A.S.

Nombre: Miguel Ángel Sotelo
C.C. No. 19478109
RLU & CIA S.A.S.



Fiduciaria de Occidente S.A. en su calidad de actual vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO 2-1-0735 FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92, identificado con el NIT. 830.054.076-2.

CERTIFICA

1. Que mediante documento privado de 28 de mayo de 2019 se celebró el contrato de Fiducia Mercantil "FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – TORRE MAS 92, para la administración de los bienes destinados al desarrollo del proyecto denominado TORRE MAS 92.
2. Que por medio de la escritura pública No. 214 de fecha 21 de febrero de 2020 se realizó la cancelación del reglamento de propiedad horizontal de los inmuebles ubicados en la Calle 92 A No. 14 – 61 de Bogotá D.C., como dirección oficial, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-211183, 50C-211184, 50C-211185, 50C-211186, 50C-211187, 50C-211188, 50C-211189, 50C-883937, 50C-370008 y 50C-208743
3. Que el inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 91 – 56 de Bogotá D.C., como dirección oficial, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1701109 CHP AAA0280NFPP se encuentra actualmente fideicomitado en el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – TORRE MAS 92.
4. Que a la fecha de la presente certificación los siguientes terceros se encuentran asociados a las unidades inmobiliarias relacionadas a continuación:

Unidad	Nombre	Identificación	Calidad
401	Soleo Capital SAS	900.316.941	Fideicomitente Aportante de área
	Espartillal SAS	900.641.615	Fideicomitente Aportante de área
	Noki SAS	830.502.417	Fideicomitente Aportante de área
501	Inversiones Montanel SAS	860.009.240	Promitente Adquiriente
601	Inversiones Ovalle CIA S en C	900.049.408	Promitente Adquiriente
801	Soleo Capital SAS	900.316.941	Fideicomitente Aportante de área
	Espartillal SAS	900.641.615	Fideicomitente Aportante de área
	Savegal Inmobiliaria SAS	900.065.009	Fideicomitente Aportante de área

La presente certificación se expide a los veintiséis (26) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a solicitud de la Sociedad MAS DEVELOPERS S.A.S.

Cordialmente,

Cesar Augusto
Reyes Castelblanco

Firmado digitalmente
por Cesar Augusto Reyes
Castelblanco

CESAR AUGUSTO REYES CASTELBLANCO
Director Gestión de Negocios
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Elaboró: Angelica María Carrillo Rojas
Revisó: Nancy Botía Bernal

**ACTA
COMITÉ FIDUCIARIO
FIDEICOMISO TORRE 92 MAS**

En la ciudad de Bogotá, el día miércoles 25 de octubre de 2023, siendo la hora de las 10:30 a.m., se celebró reunión de comité fiduciario del Fideicomiso Torre 92, en la Oficina 202 de la Carrera 12A No. 83 – 75 citados por el Fideicomitente Representante Desarrollador conforme al ordenamiento legal.

Estuvieron presentes:

En representación del Fideicomitente Desarrollador: **MAS DEVELOPERS S.A.S.** con identificación tributaria No. 901.252.141-1 representando por Santiago Arango Mejía identificado con cedula de ciudadanía No. 80.032.314.

En representación del Fideicomitente Inversionistas: **ESPARTILLAL S.A.S.** con identificación tributaria No. 900.641.615-4, representado por Daniel Mejía Calderón con cedula de ciudadanía No. 80.090.218

En representación del Fideicomitente Aportante de Área: **NOKI S.A.S.** con identificación tributaria No. 830.502.417-3, representado por Mauricio Salgar Vegalara con cedula de ciudadanía No. 79.798.163

Los asistentes, en conjunto, representan el 100% del comité fiduciario según la conformación solicitada en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónoma " **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92**"

A continuación, se dio lectura al orden del día el cual fue aprobado por unanimidad:

1. Verificación de la convocatoria previa, del quórum y de los poderes.
2. Elección de presidente y secretario de la reunión.
3. Autorización para dar en arrendamiento las unidades del Edificio
4. Lectura y aprobación del acta

1. Verificación de la convocatoria previa, del quórum y de los poderes

El Representante del Fideicomitente desarrollador indicó que el Comité fiduciario del Fideicomiso Torre 92, podía deliberar y decidir válidamente dado que estaba presente el 100% del comité fiduciario.

2. Elección del Presidente y Secretario de la Junta de Socios

Se eligió a Daniel Mejía Calderón en calidad de Presidente y a Santiago Arango Mejía en calidad de Secretario.

3. Autorización para dar en arrendamiento las unidades del Edificio

Luego de discutir la posibilidad de autorizar a los Fideicomitentes Adquirentes y Aportantes de Área a dar en arrendamiento las unidades que cada uno posee en derechos fiduciarios, se aprobó por

unanimidad esta propuesta y se autorizó a enviar comunicación a la Fiduciaria para que le comunique explícitamente a los siguientes Fideicomitentes sobre esta decisión tomada por el Comité Fiduciario.

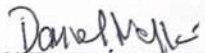
Local 4 - Arame SAS
Oficina 201 - Soleo Capital S.A.S.
- Espartillal S.A.S.
- Noki S.A.S.
- RLU & CIA S.A.S.
Oficina 301 - Promoinvertir S.A.S.
Oficina 401 - Soleo Capital S.A.S.
- Espartillal S.A.S.
- Noki S.A.S.
Oficina 501 - Inversiones Montanel S.A.S.
Oficina 601 - Inversiones Ovalle & Cia S en C
Oficina 801 - Soleo Capital S.A.S.
- Espartillal S.A.S.
- Savegal Inmobiliaria S.A.S.
Oficina 901 - Soleo Capital S.A.S.
- Espartillal S.A.S.
- Noki S.A.S.

4. Lectura y aprobación del acta

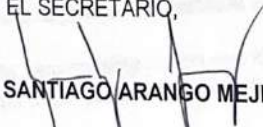
Después de un receso para la elaboración del acta de la reunión, el Presidente hace lectura del acta la cual fue aprobada por unanimidad la propuesta del punto.

Agotado el orden del día y no habiendo más asuntos para tratar, la Asamblea se levantó a las once de la mañana (11:00 a.m.) del mismo día.

EL PRESIDENTE,


DANIEL MEJÍA CALDERÓN

EL SECRETARIO,


SANTIAGO ARANGO MEJIA

MIEMBROS DEL COMITÉ:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
MAS DEVELOPERS SAS
NIT. 901.252.141-1
SANTIAGO ARANGO MEJÍA.
C.C. 80.090.218

FIDEICOMITENTE APORTANTE DE ÁREA
NOKI S.A.S
NIT. 830.502.417-3
MAURICIO SALGAR VEGALARA
C.C. 79.798.163

FIDEICOMITENTE INVERSIONISTAS
ESPARTILLAL S.A.S
NIT. 900.641.615-4
DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218

**ACTA
COMITÉ FIDUCIARIO
FIDEICOMISO TORRE 92 MAS**

En la ciudad de Bogotá, el día miércoles 25 de octubre de 2023, siendo la hora de las 10:30 a.m., se celebró reunión de comité fiduciario del Fideicomiso Torre 92, en la Oficina 202 de la Carrera 12A No. 83 – 75 citados por el Fideicomitente Representante Desarrollador conforme al ordenamiento legal.

Estuvieron presentes:

En representación del Fideicomitente Desarrollador: **MAS DEVELOPERS S.A.S.** con identificación tributaria No. 901.252.141-1 representando por Santiago Arango Mejía identificado con cedula de ciudadanía No. 80.032.314.

En representación del Fideicomitente Inversionistas: **ESPARTILLAL S.A.S.** con identificación tributaria No. 900.641.615-4, representado por Daniel Mejía Calderón con cedula de ciudadanía No. 80.090.218

En representación del Fideicomitente Aportante de Área: **NOKI S.A.S.** con identificación tributaria No. 830.502.417-3, representado por Mauricio Salgar Vegalara con cedula de ciudadanía No. 79.798.163

Los asistentes, en conjunto, representan el 100% del comité fiduciario según la conformación solicitada en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónoma " **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE TORRE MAS 92**"

A continuación, se dio lectura al orden del día el cual fue aprobado por unanimidad:

1. Verificación de la convocatoria previa, del quórum y de los poderes.
2. Elección de presidente y secretario de la reunión.
3. Autorización para dar en arrendamiento las unidades del Edificio
4. Lectura y aprobación del acta

1. Verificación de la convocatoria previa, del quórum y de los poderes

El Representante del Fideicomitente desarrollador indicó que el Comité fiduciario del Fideicomiso Torre 92, podía deliberar y decidir válidamente dado que estaba presente el 100% del comité fiduciario.

2. Elección del Presidente y Secretario de la Junta de Socios

Se eligió a Daniel Mejía Calderón en calidad de Presidente y a Santiago Arango Mejía en calidad de Secretario.

3. Autorización para dar en arrendamiento las unidades del Edificio

Luego de discutir la posibilidad de autorizar a los Fideicomitentes Adquirentes y Aportantes de Área a dar en arrendamiento las unidades que cada uno posee en derechos fiduciarios, se aprobó por

unanimidad esta propuesta y se autorizó a enviar comunicación a la Fiduciaria para que le comunique explícitamente a los siguientes Fideicomitentes sobre esta decisión tomada por el Comité Fiduciario.

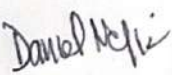
- | | | |
|-------------------|---|---------------------------------|
| Local 4 | - | Arame SAS |
| Oficina 201 | - | Soleo Capital S.A.S. |
| | - | Espartillal S.A.S. |
| | - | Noki S.A.S. |
| | - | RLU & CIA S.A.S. |
| Oficina 301 | - | Promoinvertir S.A.S. |
| Oficina 401 | - | Soleo Capital S.A.S. |
| | - | Espartillal S.A.S. |
| | - | Noki S.A.S. |
| Oficina 501 | - | Inversiones Montanel S.A.S. |
| Oficina 601 | - | Inversiones Ovalle & Cia S en C |
| Oficina 801 y 901 | - | Soleo Capital S.A.S. |
| | - | Espartillal S.A.S. |
| | - | Noki S.A.S. |

4. Lectura y aprobación del acta

Después de un receso para la elaboración del acta de la reunión, el Presidente hace lectura del acta la cual fue aprobada por unanimidad la propuesta del punto.

Agotado el orden del día y no habiendo más asuntos para tratar, la Asamblea se levantó a las once de la mañana (11:00 a.m.) del mismo día.

EL PRESIDENTE,


DANIEL MEJÍA CALDERÓN

EL SECRETARIO,


SANTIAGO ARANGO MEJÍA

MIEMBROS DEL COMITÉ:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
MAS DEVELOPERS SAS
NIT. 901.252.141-1
SANTIAGO ARANGO MEJÍA.
C.C. 80.090.218

FIDEICOMITENTE APORTANTE DE ÁREA
NOKI S.A.S
NIT. 830.502.417-3
MAURICIO SALGAR VEGALARA
C.C. 79.798.163

FIDEICOMITENTE INVERSIONISTAS
ESPARTILLAL S.A.S
NIT. 900.641.615-4
DANIEL MEJÍA CALDERÓN
C.C. 80.090.218



RE: CONTRATO ARRENDAMIENTO TORRE MAS

Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>

Mar 17/10/2023 8:18 AM

Para: MARIA ISABEL GOMEZ GALVIS <MIGOMEZ@mapfre.com.co>

CC: Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>;

Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>; ETHEL CUBIDES <ETCUBID@mapfre.com.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

Contrato de arriendo MAPFRE REV MIGG 17-10-2023.docx; Mapfre - Contrato administración - REV GHA - 17102023.docx;

Estimada Doctora Isabel, buenos días.

Comparto para su validación, el contrato de arrendamiento y el del modelo de mandato, ambos ajustados en control de cambios.

Quedamos atentos a sus comentarios o cualquier inquietud adicional que puedan suscitarse.

Cordialmente,

IVÁN DAVID MARTÍNEZ MUÑOZ
COORDINADOR

ÁREA DERECHO CORPORATIVO

+57 304 5727807

imartinez@gha.com.co



GHA.COM.CO

Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

De: Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>

Enviado: viernes, 13 de octubre de 2023 3:14 p. m.

Para: MARIA ISABEL GOMEZ GALVIS <MIGOMEZ@mapfre.com.co>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>

Asunto: RE: CONTRATO ARRENDAMIENTO TORRE MAS

Respetada doctora Isabel.

Teniendo en cuenta que, en la reunión sostenida del 11 de octubre, se nos informó que el Mezanine no va a tener matrícula inmobiliaria, tampoco aparecerá en la licencia de curaduría urbana, es decir, por sí solo no corresponderá a un inmueble identificable jurídicamente y separado del piso 7, aunque susceptible de ser tomado en arrendamiento. Se debe prever la posibilidad de que el Distrito, previa investigación administrativa pueda ordenar en algún momento su demolición. Dada esa contingencia, recomendamos que si la compañía a pesar de ese riesgo, decide continuar con el arrendamiento del Mezanine, se establezca una condición resolutoria del contrato en el evento de que se imparta la orden antes mencionada.

En correo subsiguiente remitiremos el contrato de arrendamiento.

Cordialmente,



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

De: MARIA ISABEL GOMEZ GALVIS <MIGOMEZ@mapfre.com.co>

Enviado: viernes, 13 de octubre de 2023 9:29 a. m.

Para: Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>

Asunto: CONTRATO ARRENDAMIENTO TORRE MAS

Estimados Doctores,

Buenos días, adjunto comparto contrato de arrendamiento de Torre mas revisado en la última sesión. Se incluyeron algunos temas mencionados sin embargo nos hace falta incluir la cláusula de las pólizas, lo que se vaya a mencionar del mezanine y la cocina y la autorización para hacer la cocina en la zona común con el fin de evitar que a futuro la administración nos exija retirarla.

También se modificó la cláusula de vigencia de acuerdo con lo informado por la casa matriz y un numeral en la cláusula de terminación en caso de venta del inmueble. Agradezco sus comentarios o sugerencias frente a estas inclusiones. Si consideran se debe ajustar en algún sentido estaré atenta a sus comentarios.

Muchas gracias a todos por la colaboración, saludos.

Cordialmente,

Ma. Isabel Gómez Galvis
Coordinadora de Contratos y Asuntos societarios
Secretaría General
MAPFRE COLOMBIA
Bogotá D.C (Colombia)
Teléfono: (57 1) 6503300

DISCLAIMER

Este mensaje, así como los archivos adjuntos son confidenciales, especialmente en lo que respecta a los datos personales, y se dirigen exclusivamente al destinatario referenciado y/o autorizado. Si usted no lo es y lo ha recibido por error, o tiene conocimiento del mismo por cualquier motivo, por favor comunicárnoslo de forma inmediata por este medio y proceda a destruirlo o borrarlo. Cualquier utilización, reproducción, alteración, archivo o comunicar a terceros el presente mensaje y archivos anexos, podrá ser considerado ilegal. El presente mensaje se ajusta a lo establecido por las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y demás normas que adicionen, modifiquen o deroguen lo relacionado con este tema.

Este mensaje, así como los archivos adjuntos son confidenciales, especialmente en lo que respecta a los datos personales, y se dirigen exclusivamente al destinatario referenciado y/o autorizado. Si usted no lo es y lo ha recibido por error, o tiene conocimiento del mismo por cualquier motivo, por favor comunicárnoslo de forma inmediata por este medio y proceda a destruirlo o borrarlo. Cualquier utilización, reproducción, alteración, archivo o comunicar a terceros el presente mensaje y archivos anexos, podrá ser considerado ilegal. El presente mensaje se ajusta a lo establecido por las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y demás normas que adicionen, modifiquen o deroguen lo relacionado con este tema.

MAPFRE Seguros Generales y MAPFRE Colombia Vida seguros informan que: A través del Defensor del Consumidor Financiero usted tiene la posibilidad de interponer quejas por fallas y deficiencias en los servicios.

Estas quejas pueden ser radicadas mediante alguno de los siguientes canales:

Defensor principal MAPFRE: Dr. Manuel Guillermo Rueda Serrano; E-mail:

defensoriamapfre@gmail.com; dirección física: Carrera 13 A # 28-38 Oficina 221 – Bogotá D.C.; en el celular: 3123426229; Defensor suplente Dr. Jorge Humberto Martínez Luna; Dirección: Transversal 17 A Bis # 36-60 – Bogotá D.C.; Teléfono Celular: 3102234304; Correo electrónico:

martiluabog@cable.net.co; Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Jornada Continua; o en la página web MAPFRE.COM.CO, oficinas y líneas telefónicas de MAPFRE en Colombia.

RE: PROPUESTA DE HONORARIOS

MARIA ISABEL GOMEZ GALVIS <MIGOMEZ@mapfre.com.co>

Jue 2/11/2023 1:11 PM

Para:Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>;ETHEL CUBIDES <ETCUBID@mapfre.com.co>
CC:Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>;Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>;Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>

Estimado Doctor Iván,

Buenas tardes, gracias por su correo, estamos de acuerdo con los honorarios, agradecemos presentar las facturas a la compañía para posterior pago. Una vez radicadas por favor copiarme en mi correo, quedo atenta, mil gracias, saludos.

Cordialmente,

Ma. Isabel Gómez Galvis
Coordinadora de Contratos y Asuntos societarios
Secretaría General
MAPFRE COLOMBIA
Bogotá D.C (Colombia)
Teléfono: (57 1) 6503300

De: Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>
Enviado el: martes, 31 de octubre de 2023 7:28 p. m.
Para: ETHEL CUBIDES <ETCUBID@mapfre.com.co>; MARIA ISABEL GOMEZ GALVIS <MIGOMEZ@mapfre.com.co>
CC: Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>; Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>
Asunto: Fwd: PROPUESTA DE HONORARIOS

REMITENTE EXTERNO: ATENCIÓN, especialmente con enlaces y archivos adjuntos / EXTERNAL SENDER: be CAUTIOUS, particularly with links and attachments / REMETENTE EXTERNO: ATENÇÃO, principalmente com links e anexos.

Estimadas Doctoras Ethel e Isabel:

Reciban un cordial saludo. Por favor encuentren adjunta la propuesta de honorarios la cual incluye los siguientes conceptos:

- 1. Elaboración concepto casa Mapfre.
- 2. Acompañamiento y revisión de documentos en todo lo relacionado con el arrendamiento del nuevo edificio.
- 3. Consultorías adicionales detalladas en la propuesta.

A la fecha por los primeros dos conceptos se han causado las siguientes horas:

- 1. Elaboración concepto casa Mapfre:

CONTROL DE HORAS MAPFRE				
FECHA ENVÍO	# HORAS	CONCEPTO	VALOR HORA	VALOR TOTAL
8/04/23	8	Elaboración Concepto Casa Mapfre	\$ 350,000.00	2,800,000

- 2. Acompañamiento arrendamiento nuevo edificio:

CONTROL DE HORAS MAPFRE					
PERIODO		# HORAS	CONCEPTO	VALOR HORA	VALOR TOTAL
9/14/2023	9/18/2023	8	REVISIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	\$ 350,000.00	\$ 2,800,000.00
9/19/2023		1	Reunión interna virtual revisión con área jurídica y financiera	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00

9/20/2023		1.5	Reunión presencial con arrendador	\$ 350,000.00	\$ 525,000.00
9/21/2023		1	Reunión ajustes contrato	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00
9/22/2023		0.5	Ajuste contrato	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00
9/29/2023		0.5	Revisión documentación arrendador	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00
9/29/2023		2.5	Reunión revisión contrato con área jurídica interna	\$ 350,000.00	\$ 875,000.00
10/03/23	10/04/23	5	Revisión contrato de fiducia, otrosíes, certificados de existencia y representación legal, facultades de los Fideicomitentes - Correo reporte	\$ 350,000.00	\$ 1,750,000.00
10/04/23		1.66	Reunión con arrendador	\$ 350,000.00	\$ 581,000.00
10/05/23	10/06/23	3.5	Revisión y ajuste esquema mandato	\$ 350,000.00	\$ 1,225,000.00
10/10/23		0.33	Reunión alineación previa a la reunión con arrendadores	\$ 350,000.00	\$ 115,500.00
10/11/23		1	Reunion arrendadores para alinear el esquema que estructuraron de cara a los ajustes del mandato	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00
10/12/23	10/17/2023	5	Ajuste contrato de mandato	\$ 350,000.00	\$ 1,750,000.00
10/19/2023		3	Revisión contrato	\$ 350,000.00	\$ 1,050,000.00
10/19/2023		1	Revisión contrato con arrendadores	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00
10/20/2023		2	Reunión revisión contrato de arrendamienot con área jurídica interna	\$ 350,000.00	\$ 700,000.00
10/24/2023		1.5	Revisión y ajuste comentarios a consideraciones contrato de mandato	\$ 350,000.00	\$ 525,000.00
10/24/2023		0.166666667	Reunión con Santiago Arango para validar numeral 13 de las consideraciones del mandato y composiición del comité fiduciario	\$ 350,000.00	\$ 58,333.33
10/30/2023		4	Reunión revisión mandatos, actas de asamblea	\$ 350,000.00	\$ 1,400,000.00
10/31/2023		0.5	Revision Final redacción contrato de arrendamiento	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00

Quedamos atentos a sus comentarios o inquietudes.

Cordialmente,

DISCLAIMER

Este mensaje, así como los archivos adjuntos son confidenciales, especialmente en lo que respecta a los datos personales, y se dirigen exclusivamente al destinatario referenciado y/o autorizado. Si usted no lo es y lo ha recibido por error, o tiene conocimiento del mismo por cualquier motivo, por favor comunicárnoslo de forma inmediata por este medio y proceda a destruirlo o borrarlo. Cualquier utilización, reproducción, alteración, archivo o comunicar a terceros el presente mensaje y archivos anexos, podrá ser considerado ilegal. El presente mensaje se ajusta a lo establecido por las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y demás normas que adicionen, modifiquen o deroguen lo relacionado con este tema.

Este mensaje, así como los archivos adjuntos son confidenciales, especialmente en lo que respecta a los datos personales, y se dirigen exclusivamente al destinatario referenciado y/o autorizado. Si usted no lo es y lo ha recibido por error, o tiene conocimiento del mismo por cualquier motivo, por favor comunicárnoslo de forma inmediata por este medio y proceda a destruirlo o borrarlo. Cualquier utilización, reproducción, alteración, archivo o comunicar a terceros el presente mensaje y archivos anexos, podrá ser considerado ilegal. El presente mensaje se ajusta a lo establecido por las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y demás normas que adicionen, modifiquen o deroguen lo relacionado con este tema.

MAPFRE Seguros Generales y MAPFRE Colombia Vida seguros informan que: A través del Defensor del Consumidor Financiero usted tiene la posibilidad de interponer quejas por fallas y deficiencias en los servicios.

Estas quejas pueden ser radicadas mediante alguno de los siguientes canales:

Defensor principal MAPFRE: Dr. Manuel Guillermo Rueda Serrano; E-mail: defensoriamapfre@gmail.com; dirección física: Carrera 13 A # 28-38 Oficina 221 – Bogotá D.C.; en el celular: 3123426229; Defensor suplente Dr. Jorge Humberto Martínez Luna; Dirección: Transversal 17 A Bis # 36-60 – Bogotá D.C.; Teléfono Celular: 3102234304; Correo electrónico: martiluabog@cable.net.co; Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Jornada Continua; o en la página web MAPFRE.COM.CO, oficinas y líneas telefónicas de MAPFRE en Colombia.

FACTURA 14530 / MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S A / HONORARIOS G.HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS SAS

Valentina Tamayo Ortega <facturacion@gha.com.co>

Vie 3/11/2023 4:22 PM

Para:ETHEL CUBIDES <etcubid@mapfre.com.co>;MARIA ISABEL GOMEZ GALVIS <MIGOMEZ@mapfre.com.co>
CC:Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>;Iván David Martínez Muñoz <imartinez@gha.com.co>;Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>

📎 1 archivos adjuntos (879 KB)
HA001FL0145300089170003000.PDF;

Buenas tardes,

Señores
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S A

Comedidamente me permito remitir la factura N. 14530, Por los siguientes conceptos.

1. Elaboración concepto casa Mapfre:

CONTROL DE HORAS MAPFRE				
FECHA ENVÍO	# HORAS	CONCEPTO	VALOR HORA	VALOR TOTAL
8/04/23	8	Elaboración Concepto Casa Mapfre	\$ 350,000.00	2,800,000

2. Acompañamiento arrendamiento nuevo edificio:

CONTROL DE HORAS MAPFRE					
PERIODO		# HORAS	CONCEPTO	VALOR HORA	VALOR TOTAL
9/14/2023	9/18/2023	8	REVISIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	\$ 350,000.00	\$ 2,800,000.00
9/19/2023		1	Reunión interna virtual revisión con área jurídica y financiera	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00
9/20/2023		1.5	Reunión presencial con arrendador	\$ 350,000.00	\$ 525,000.00
9/21/2023		1	Reunión ajustes contrato	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00
9/22/2023		0.5	Ajuste conrtrato	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00
9/29/2023		0.5	Revisión documentación arrendador	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00
9/29/2023		2.5	Reunión revisión contrato con área jurídica interna	\$ 350,000.00	\$ 875,000.00
10/03/23	10/04/23	5	Revisión contrato de fiducia, otrosíes, certificados de existencia y representación legal, facultades de los Fideicomitentes - Correo reporte	\$ 350,000.00	\$ 1,750,000.00
10/04/23		1.66	Reunión con arrendador	\$ 350,000.00	\$ 581,000.00
10/05/23	10/06/23	3.5	Revisión y ajuste esquema mandato	\$ 350,000.00	\$ 1,225,000.00
10/10/23		0.33	Reunión alineación previa a la reunión con arrendadores	\$ 350,000.00	\$ 115,500.00
10/11/23		1	Reunion arrendadores para alinear el esquema que estructuraron de cara a los ajustes del mandato	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00

10/12/23	10/17/2023	5	Ajuste contrato de mandato	\$ 350,000.00	\$ 1,750,000.00
10/19/2023		3	Revisión contrato	\$ 350,000.00	\$ 1,050,000.00
10/19/2023		1	Revisión contrato con arrendadores	\$ 350,000.00	\$ 350,000.00
10/20/2023		2	Reunión revisión contrato de arrendamienot con área jurídica interna	\$ 350,000.00	\$ 700,000.00
10/24/2023		1.5	Revisión y ajuste comentarios a consideraciones contrato de mandato	\$ 350,000.00	\$ 525,000.00
10/24/2023		0.166666667	Reunión con Santiago Arango para validar numeral 13 de las consideraciones del mandato y composiición del comité fiduciario	\$ 350,000.00	\$ 58,333.33
10/30/2023		4	Reunión revisión mandatos, actas de asamblea	\$ 350,000.00	\$ 1,400,000.00
10/31/2023		0.5	Revision Final redacción contrato de arrendamiento	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00

Cordialmente,

VALENTINA TAMAYO ORTEGA

AUXILIAR DE FACTURACION

ÁREA FINANCIERA

+57 315 577 6200

facturacion@gha.com.co



GHA
ABOGADOS & ASOCIADOS



gha.com.co

Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments.



FACTURA ELECTRONICA DE VENTA

G.HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS SAS

NIT : 900701533-7

RESPONSABLE DE IVA

14530

SENOR (ES) : MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S A Forma de Pago: CREDITO Fecha Vcto : 2023 DIC 02		FECHA	
NIT. : 891700037-9		DIRECCION : CR 80 6 71	
		TEL: 2023-NOV-03 02:19PM	
D E S C R I P C I O N		VALORES	
Elaboracion Concepto Casa mapfre., 08/04/2023., (8 horas)., valor total: \$2.800.000.		2,800,000	
.			
Acompañamiento Arrendamiento Nuevo Edificio		2,800,000	
.			
Revision Contrato de Arrendamiento., 09/14/2023 al 09/18/2023., (8 horas)., Valor total: \$2.800.000.			
.			
Reunion interna virtual revision con area juridica y financiera., 09/19/2023., (1 hora)., Valor total: \$350.000		350,000	
.			
Reunion presencial con arrendador., 09/20/2023., (1.5 horas)., Valor total: \$525.000.		525,000	
.			
Reunion ajustes contrato., 09/21/2023., (1 hora)., Valor total: \$350.000.		350,000	
.			
Ajuste contrato., 09/22/2023., (0.5 horas)., Por valor: \$175.000.		175,000	
.			
Revision documentacion arrendador ., 09/09/2023., (0.5 horas)., Valor total: \$175.000.		175,000	
.			
Reunion revision contrato con area juridica interna., 09/09/2023., (2.5 horas)., Valor total: \$875.000.		875,000	
.			
Revision contrato de fiducia, otrosies, certificados de existencia y representacion legal, Facultades de los Fideicomite		1,750,000	
ntes - Correo reporte., 10/03/2023 al 10/04/2023.,. (5 horas)., Valor total: \$1.750.000.			
.			
Reunion con arrendador., 10/04/2023., (1.66 horas)., Valor total: \$581.000.		581,000	
.			
Revision y ajuste esquema mandato., 10/05/2023 al 10/06/2023., (3.5 horas)., Valor total: \$1.225.000.		1,225,000	
.			
Reunion alineacion previa a la reunion con arredadores., 10/10/2023., (0.33 horas)., Valor total: \$115.500.		115,500	
.			
Reunion arrendadores para alinear el esquema que estructuraron de cara a los ajustes de mandato., 10/11/2023., (1 hora).		350,000	
, Valor total: \$350.000.			
.			
Ajuste contrato de mandato., 10/12/2023 al 10/17/2023., (5 horas)., Valor total: \$1.750.000.		1,750,000	
.			
Revision contrato., 10/19/2023., (3 horas)., Valor total: \$1.050.000.		1,050,000	
.			
Revision contrato con arrendadores., 10/19/2023., (1 hora)., Valor total: \$350.000.		350,000	
.			
Reunion revision contrato de arredamiento con area juridica interna., 10/20/2023.,. (2 horas)., Valor total: \$700.000.		700,000	
.			
Revision y ajuste comentarios a consideraciones contrato de mandato., 10/24/2023 ., (1.5 horas)., valor total: \$525.000.		525,000	
.			
Reunion con Santiago Arango para validar numeral 13 de las consideraciones del mandato y composicion del comite fiduciar		58,333	

--- CONTINUA ---

Cufe:e4f44a316a7e736ab568ff41bc1c27dd9e7672e54ab86169be5e6ce280ad68574ecb2a172842036d3852c4adfd442ba7
Fecha de certificacion: 2023-11-03T15:08:37.

Firma digital: b2HHVLJzMJwJBrh4iwhupmVzdyJ/vv7k9r1+6v6heiIaVIZo2kGv+Y9/zxMSEouXC/Dp2Zwfr199IGZ8oKgMiquSAFomncObtvFoFEJ25AYvvmJjx90MVPwPXJtKalip84qXZ3HnEilt1TmPm8MoPq6KGaXjd5e10dki
AXMTfoRX1eBKd40FKXIOV2cFoRfWSfoapyJa/owAbIrrUqQE+ydLpUQuDAU3SawYeB7kYiBO5ng5k1YeRXjVbd4S946PyxKhjRUTpKUOqgbySCiga9aPlzV66V//nwylXr91PDrT+G13Sgh05J/dhC6DkaLiC1a2LK780ops876PjjLRg==



FACTURA ELECTRONICA DE VENTA

G.HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS SAS

NIT : 900701533-7

RESPONSABLE DE IVA

14530

SENOR (ES) : MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S A Forma de Pago: CREDITO Fecha Vcto : 2023 DIC 02										FECHA			
NIT. : 891700037-9 DIRECCION : CR 80 6 71										TEL:		2023-NOV-03 02:19PM	
D E S C R I P C I O N										VALORES			

--- CONTINUA ---

Cufe:e4f44a316a7e736ab568ff41bc1c27dd9e7672e54ab86169be5e6ce280ad68574ecb2a172842036d3852c4adfd442ba7
Fecha de certificacion: 2023-11-03T15:08:37.

Firma digital: b2HHVLJzMJwjBrh4iwupmVzdyJ/vv7k9rl+6v6heiIaVIZo2kGv+Y9/zxMSEouXC/Dp2Zwfr199IGZ8oKgMiquSAFOmncObtvFOfEJ25AYvvmJjx90MVPwxPXJtKalip84qXZ3HnEilt1TmPm8MoPq6KGaXjd5e10dki
AXMTfoRX1eBKd4OFKXIOV2cFoRfWSfOapyJa/owAbIrrqUqQE+ydLpUQudAU3SawYeB7kYiBO5ng5klYeRXjVbd4S946PyxKhjRUtpKUOqgbySCiga9aPlzV66V//nwylXr91PDrT+G13SQh05J/dhC6DkaLiC1a2LK780opS76PjjLRg==



FACTURA ELECTRONICA DE VENTA

G.HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS SAS

NIT : 900701533-7

RESPONSABLE DE IVA

14530

SENOR (ES) : MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S A Forma de Pago: CREDITO Fecha Vcto : 2023 DIC 02										FECHA			
NIT. : 891700037-9 DIRECCION : CR 80 6 71										2023-NOV-03 02:19PM			
D E S C R I P C I O N												VALORES	
io., 10/24/2023., (0.166666667)., Valor total: \$58.333.													

--- CONTINUA ---

Cufe:e4f44a316a7e736ab568ff41bc1c27dd9e7672e54ab86169be5e6ce280ad68574ecb2a172842036d3852c4adfd442ba7
Fecha de certificacion: 2023-11-03T15:08:37.

Firma digital: b2HHVLJzMJwjBrh4iwupmVzdyJ/vv7k9rl+6v6heiIaVIZo2kGv+Y9/zxMSEouXC/Dp2Zwfr199IGZ8oKgMiquSAFOmncObtvFOfEJ25AYvvmJjx90MVPwxPXJtKalip84qXZ3HnEilt1TmPm8MoPq6KGaXjd5el0dki
AXMTfoRXleBKd4OFKXIOV2cFoRfWSfOapyJa/owAbIrrqUqQE+ydLpUQuDAU3SawYeB7kYiBO5ng5klYeRXjVbd4S946PyxKhjRUtpKUOqgbySCiga9aPlzV66V//nwylXr91PDrT+G13Sgh05J/dhC6DkaLiC1a2LK780opS76PjjLRg==



FACTURA ELECTRONICA DE VENTA

G.HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS SAS

NIT : 900701533-7

RESPONSABLE DE IVA

14530

SENOR (ES) :	MAPPRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S A	Forma de Pago:	CREDITO	Fecha Vcto : 2023 DIC 02		FECHA	
+-----+							
NIT.	: 891700037-9	DIRECCION :	CR 80 6 71	TEL:		2023-NOV-03 02:19PM	

[illegible]

EL PAGO PUEDE REALIZARSE EN LA CUENTA CORRIENTE 066214401-38BANCOLOMBIA, A NOMBRE DE G HERRERA Y ASOCIADOS ABOGADOS SAS |
FAVOR REMITIR COMPROBANTE O SOPORTE A LA AV 6A BIS 35N 100 OFIC.212. CENTRO EMPR. CHIPICHAPE. Email gherrera@gha.com.co|

TOTAL EN LETRAS: VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL UN PESOS MCTE.	SUB-TOTAL	18,079,833	
	+-----+-----+		
	MAS 19% IVA	3,435,168	

Segun ley 1231 (Julio 16 de 2.008) Unifica Factura como titulo valor	TOTAL \$	21,515,001	
--	----------	------------	--

+-----+-----[D E T A L L E D E V A L O R E S]-----+-----+

%		BASE	VLR_IMPUESTO	%		BASE	VLR_IMPUESTO	%		BASE	VLR_IMPUESTO	%		BASE	VLR_IMPUESTO
19		18,079,833	3,435,168	100		0	0	100		0	0	100		0	0
100		0	0	100		0	0								
RTE FUENTE :		0.00		RTE IVA:		0.00		RTE ICA:		0.00		RTE CREE:		0.00	

Autorizacion Numeracion De Facturacion 18764054277821 vigente de AGO-23-2023 ACTIVIDAD ECONOMICA CODIGO 6910
hasta AGO-23-2024 Numeracion Habilitada FE13694 al FE15000 Vigencia: 12 MESES
AV 6 A BIS 35N 100 OF 212

Factura generada por software SIESA de SISTEMAS DE INFORMACION EMPRESARIAL SA. Nit 890.319.193-3. Siesa e-Invoicing Nit 890.319.193-3.

Cufe:e4f44a316a7e736ab568ff41bc1c27dd9e7672e54ab86169be5e6ce280ad68574ecb2a172842036d3852c4adfd442ba7
Fecha de certificación: 2023-11-03T15:08:37.

Firma digital: b2HHVLJzWJwJBrh4iwhupmVzdyJ/vv7K9rl+6v6heiIaTVI2oZkGv+Y9/zxMSEouXC/Dp2Zwfr199IGZ8oKgMiguSAFOmncObtvFOfEJ25AYvwmJjx90MPwvPXJtKalip84qX23HnEi1t1TmPm8MoPq6KGaXjd5el0dkiAXMTforX1eBk4d0FXKI0vZcForFWSFOapyJa/owAb1rqUoqeYdLpUoQuDAU3SawYeB7KyI805ng5k1YeRXjVbd48946PvxKhjRtUpKU0qqqbySClqa9aPlzV66v//nwy1Xr91PDr+G13S0h05J/dhC6dkaLiC1aZLK780op876p1JLrqr==