

CONTRATO DE CONCESIÓN DE ESPACIO

Este contrato de concesión mercantil de espacio (el "**Contrato**"), es celebrado el 9 de septiembre de 2024 (la "**Fecha de Firma**"), entre los suscritos a saber (las "**Partes**"):

(I) FIDEICOMISO COMPLEJO CONNECTA 80, patrimonio autónomo identificado con NIT 830.053.812-2, constituido a través de la escritura pública No. 1375 de fecha del 18 de marzo de 2013, otorgada por la Notaría 13 del Círculo de Bogotá D.C., fideicomiso que en adelante será denominado como el "**Concedente**"; y el cual, actúa a través de su vocera y administradora, **Alianza Fiduciaria S.A.**, sociedad de servicios financieros a su vez identificada con NIT. 860.531.315-3 y aquí representada por **Esmeralda Ronseria Sánchez**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.077.925; según consta en certificado de existencia y representación que se adjunta como **Anexo 1**.

(II) TERRANUM DESARROLLO S.A.S., sociedad identificada con NIT. 901.122.122-2 y constituida mediante documento privado del 9 de octubre de 2017, inscrito en el Libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá con el consecutivo No. 02266403 (el "**Operador**"); aquí representada por **Andrea del Pilar Gallego Rubio**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.414.398, obrando en calidad de representante legal; según consta en certificado de existencia y representación legal adjunto como **Anexo 2**.

(III) ABC CORPORATION S.A.S., sociedad identificada con NIT. 900.819.391-6 y constituida mediante documento privado del 11 de febrero de 2015, inscrito en el Libro IX de la Cámara de Comercio de Medellín con el consecutivo No. 12746 (el "**Concesionario**"); aquí representada por **Nelly Daniela Arboleda Espinosa**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.017.212.690, obrando en calidad de representante legal; según consta en certificado de existencia y representación legal adjunto como **Anexo 3**.

ANTECEDENTES

1. El Concedente fue constituido mediante escritura pública No. 1375 del 18 de marzo del 2013 como **FIDEICOMISO PARQUEO REM MAKRO**, y modificó su nombre mediante escritura pública No. 613 del 13 de marzo del 2019, otorgada por la Notaría 25 del Círculo de Bogotá
2. Que, el Concedente es un patrimonio autónomo administrado por la sociedad fiduciaria que se identifica en la comparecencia, el cual ostenta la calidad de propietario registrado sobre el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50C-2184484, ubicado en la dirección carrera 72 No. 81B – 13 de la ciudad de Bogotá D.C., y sobre el cual, se desarrolla el proyecto inmobiliario denominado Connecta 80 – Conexión Empresarial (el "**Proyecto**").
3. Que, el Operador es una sociedad comercial colombiana, quien declara y garantiza contar con las debidas facultades y autorizaciones requeridas para la celebración de este Contrato, y que comparece para asumir todas las obligaciones "de hacer", relacionadas con el desarrollo, construcción, mantenimiento y entrega que se derivan de la celebración de, entre otros, este Contrato, y que se encuentran en cabeza del Concedente.
4. Que, el Concedente es el titular de la licencia de construcción No. 11001-4-20-3002 del 14 de septiembre de 2020 expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. (la "**Licencia de Construcción**").
5. Que, el Concesionario entiende que, con posterioridad a la Fecha de Entrega, el Operador (directa o indirectamente) seguirá desarrollando áreas vecinas y colindantes al Área Concesionada, por lo cual acepta, la permanencia de campamentos de obra, materiales y cerramientos, el acceso

del personal del Operador al Área Concesionada, y sus contratistas; así como aquello requerido para la ejecución de las obras correspondientes.

6. Que, de forma previa a la celebración de este Contrato, el Concesionario ha realizado su debida diligencia sobre el área objeto del mismo y las condiciones del Proyecto, encontrando que cumplen con todas las especificaciones técnicas y jurídicas por él requeridas conforme lo establecido en el presente Contrato y sus fines de negocio.
7. Que, el Concesionario ha estudiado y verificado las condiciones del Proyecto y del Área Concesionada, y declara que estas se cumplen con todas las especificaciones técnicas por él requeridas conforme lo establecido en el presente Contrato y sus fines de negocio.
8. Que, las Partes manifiestan que con la suscripción de este Contrato y el cumplimiento de las obligaciones que el mismo impone no infringe ninguna disposición de la Ley Aplicable (según esta se define más adelante), de sus estatutos, ni ningún otro documento de constitución o gobierno, ni implican el incumplimiento de ningún deber legal, acuerdo o contrato suscrito individualmente por alguna de las Partes con terceros.
9. Que los representantes legales de cada una de las Partes que suscriben este Contrato cuentan con las calidades, capacidad y autorizaciones corporativas (en caso de que apliquen), requeridas por la Ley Aplicable (según esta se define más adelante) y sus respectivos estatutos, para suscribir este Contrato y para darle cumplimiento a los términos de este.
10. Que las Partes manifiestan y declaran que no tienen ningún incumplimiento contractual, reclamaciones, proceso judicial, extrajudicial o arbitral en curso o pendiente que afecte su capacidad financiera para suscribir este Contrato.

En razón y en el marco de lo anterior, las Partes celebran este Contrato, el cual se registrará por lo previsto en el presente contrato y en particular por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: En virtud de este Contrato, el Concedente concede al Concesionario un permiso y uso para la explotación comercial de un área de 614,38 M2, identificada como Local L2-01, que se delimita en el **Anexo 4** y se ubica en el piso 2 del edificio que forma parte del Proyecto (el "**Área Concesionada**").

PARAGRAFO 1: DESTINACIÓN: El Concesionario explotará comercialmente el Área Concesionada al destinarla a la operación de un centro de acondicionamiento físico que incluye la prestación de servicios deportivos, de salud integral, y comercialización de productos inherentes a la marca, incluyendo venta de bebidas, vestuario, artículos deportivos y suplementos alimenticios tales como proteínas, batidos, galletas, entre otros servicios conexos (la "**Destinación Autorizada**"). El Concesionario no podrá realizar actividades diferentes de la Destinación Autorizada sin la previa autorización escrita del Operador. El Concesionario ejecutará la Destinación Autorizada con sujeción a la Ley Aplicable, a los manuales de convivencia y vitrinismo del Proyecto (los "**Reglamentos**") que se adjuntan como **Anexo 5** y en los siguientes horarios: lunes a domingo y festivos, de 5:00 a.m. a 10:00 p.m.

En la Fecha de Firma el Concedente declara que en el Área Concesionada se permite la Destinación Autorizada de conformidad con las leyes aplicables.

PARÁGRAFO 2: EL Concesionario declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del Área Concesionada a los fines contemplados en el literal b) del párrafo del Artículo 34 de la Ley 30

de 1986 y en consecuencia el Concesionario se obliga a no usar, el Área Concesionada para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el Área Concesionada para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Concesionario faculta al Concedente y al Operador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Área Concesionada para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Concesionario.

SEGUNDA. ENTREGA: El Operador entregará el Área Concesionada al Concesionario el 30 de septiembre del 2024 (la "**Fecha de Entrega**"), en las condiciones y estado relacionadas en el **Anexo 6**.

TERCERA. VALOR DE CONCESIÓN:

El Concesionario se obliga a pagar al Concedente, como contraprestación y/o precio por la concesión del Área Concesionada, el mayor valor entre (la "**Contraprestación**"): una suma variable equivalente al 20% de las Ventas Netas Mensuales (según estas se definen más adelante) causadas en el Área Concesionada (la "**Suma Variable**") y una suma mínima garantizada fija escalonada en función del año de vigencia del contrato, así (la "**Suma Mínima Garantizada**"):

- Año 1: COP \$40.000 por metro cuadrado del Área Concesionada. Iva incluido
- Año 2: COP \$45.000 por metro cuadrado del Área Concesionada. Iva incluido
- Año 3: COP \$50.000 por metro cuadrado del Área Concesionada. Iva incluido
- Año 4: COP \$50.000 por metro cuadrado del Área Concesionada + IPC. Iva incluido

PARÁGRAFO 1. CÁLCULO DE LA SUMA VARIABLE: Para la determinación de la Suma Variable, las Partes aplicarán las siguientes reglas:

1. "**Ventas Netas Mensuales**" significará el valor total de las ventas realizadas por el Concesionario en el Área Concesionada en un determinado mes calendario, en virtud de cualquier operación que realice dentro de, o sea surtida desde, la misma —incluyendo, pero sin limitarse a: afiliaciones a través de canales telefónicos o virtuales, y/o pedidos a través de apps o portales propios o de terceros que habiliten el acceso a la sede que habrá de operar en el Área Concesionada o que estén circunscritos a la misma—, antes de impuestos y demás retenciones tributarias y después de descontar devoluciones y contracargos en favor de los clientes del Concesionario.
2. Dentro de los 10 primeros días calendario de cada mes, el Concesionario remitirá al Operador una certificación firmada por su representante legal y su revisor fiscal, en la cual se indicará, bajo la gravedad de juramento, el monto total de las Ventas Netas Mensuales efectuadas en el mes calendario inmediatamente anterior (la "**Certificación de Ventas**"). Con base en la Certificación de Ventas, el Operador determinará la suma total que debe pagar el Concesionario en el mes correspondiente a título de Contraprestación, y a emitir la correspondiente factura; sin perjuicio de las verificaciones que el Operador, pueda hacer por su cuenta, con anterioridad o posterioridad a la emisión de dicha factura.
3. El Operador tendrá derecho, en cualquier tiempo —es decir, antes o después de expedida la Certificación de Ventas para un determinado mes—, y por un período retroactivo de hasta 12 meses, a auditar y/o revisar la totalidad de libros contables, documentos y soportes del Concesionario que el Operador estime necesarios para comprobar y corroborar las Ventas Netas Mensuales, para lo cual coordinará con el Concesionario las visitas o el envío de la documentación respectiva al Operador para realizar las auditorías y/o revisiones correspondientes. El Concesionario se compromete a suministrar al Operador, en forma exacta y veraz, toda la información que el Operador requiera para tal efecto. Con la firma del

presente Contrato, el Concesionario autoriza al Operador a que: **(i)** solicite reportes y/o copia de los libros o documentos contables que soporten la facturación del Concesionario por las actividades comerciales que desarrolla dentro del Área Concesionada, con el fin de hacer las verificaciones a que haya lugar, mediante los mecanismos y sistemas tecnológicos que le resulten disponibles al Operador; **y (ii)** realice auditorías y visitas al Concesionario encaminadas a revisar cualquier tipo de libros de contabilidad, soportes documentales y sistemas POS, con el propósito de verificar la veracidad de la Certificación de Ventas y/o las Ventas Netas Mensuales.

4. En caso de que el Operador encuentre diferencias entre las cifras incluidas en la Certificación de Ventas y aquellas obtenidas en la revisión realizada según lo estipulado en el literal anterior, el Operador notificará al Concesionario. Si el Concesionario está de acuerdo con el Operador —lo cual deberá manifestar en un plazo no mayor a 10 días calendario contados desde la mencionada notificación, so pena de entenderse que está de acuerdo con las cifras planteadas por el Operador—, el Concesionario pagará al Concedente la diferencia total que resulte junto con los correspondientes intereses de mora en un plazo no mayor a 10 días calendario adicionales. En caso de que la suma a pagar sea menor, el Operador descontará en la siguiente factura los valores pagados en exceso por el Concesionario.
5. En caso de desacuerdo, el Operador enviará al Concesionario una lista con al menos 3 firmas de auditoría sugeridas para que diriman dicha diferencia. El Concesionario tendrá un plazo de 5 días calendario para seleccionar, de dicha lista, la firma que deberá resolver el desacuerdo (la "**Firma Auditora**"); vencido dicho plazo de 5 días calendario sin que el Concesionario hubiere seleccionado de la lista a la Firma Auditora, el Operador podrá seleccionarla a su entera discreción. La decisión de la Firma Auditora así seleccionada será final e inapelable para ambas Partes. Si la Firma Auditora encuentra que el monto a pagar es superior al efectivamente pagado, el Concesionario pagará al Concedente la diferencia y los correspondientes intereses de mora, dentro de los 10 días calendario siguientes al día en que la Firma Auditora manifieste su decisión. Si la Firma Auditora encuentra que el monto a pagar es inferior, el Operador descontará en la siguiente factura los valores pagados en exceso por el Concesionario. Los costos del pronunciamiento de la Firma Auditora serán asumidos por las Partes en proporción a la diferencia que hubiere entre la cifra finalmente definida por la Firma Auditora y el valor indicado por la respectiva Parte al plantearse el desacuerdo.
6. Si el Concesionario no remite la Certificación de Ventas al Operador dentro del plazo establecido, para mitigar los perjuicios que dicha conducta pudiere ocasionar al Concedente, el Concesionario — con su firma del presente Contrato— autoriza al Operador para que emita la factura correspondiente a la Contraprestación del respectivo mes, por un valor equivalente al promedio de lo pagado por concepto de Contraprestación en los 3 meses inmediatamente anteriores. La suma así facturada y/o pagada se entenderá como la Contraprestación total y definitiva por el mes correspondiente, salvo que el Operador logre establecer, por cualquier medio, que el monto de la Contraprestación para el respectivo mes debió ser mayor; en cuyo caso, podrá cobrar la diferencia y se aplicarán los procedimientos establecidos en los literales precedentes. La solución prevista en la presente cláusula no releva al Concesionario de su obligación de cumplir el pago de la Contraprestación según se establece en el presente Contrato, ni de su obligación de suministrar la información y los reportes correspondientes a las Ventas Netas Mensuales.

PARÁGRAFO 2. ALCANCE DE LA CONTRAPRESTACIÓN: La Contraprestación no incluye el valor de los Servicios de Administración (según estos se definen más adelante), ni de los servicios públicos que se causen respecto del Área Concesionada.

PARÁGRAFO 3. FACTURACIÓN Y PAGO: La Suma Mínima Garantizada será facturada y pagada en forma anticipada, mientras que la Suma Variable será pagada y facturada en forma vencida y de acuerdo con el proceso indicado bajo esta cláusula. Tanto la Suma Variable como la Suma Mínima Garantizada incluyen el IVA. En todo caso, la Contraprestación será pagada dentro de los 10 días calendario siguientes a la factura emitida por el Operador, mediante consignación o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 04000002126 de Bancolombia S.A., a nombre del Fideicomiso Complejo Connecta 80. El Concesionario se obliga a remitir el soporte correspondiente de pago de la Contraprestación al Concedente y al Operador dentro de los 5 días hábiles siguientes a cada transferencia o consignación, a los correos electrónicos nmelendez@alianza.com.co y asabogal@terranum.com.

PARÁGRAFO 4. INCREMENTO DE LA SUMA MÍNIMA GARANTIZADA: A partir del año 4 de duración del Contrato y cada 12 mensualidades, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las Partes, la Suma Mínima Garantizada se incrementará en una proporción equivalente al IPC establecido por el DANE para el período de 12 meses inmediatamente anterior al mes en que proceda el incremento, y así sucesivamente hasta la terminación del contrato. Al suscribir este contrato el Concesionario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

PARÁGRAFO 5. PERÍODO DE GRACIA: El Concedente otorga al Concesionario un período único de 180 días calendario, consecutivos y contados desde la Fecha de Entrega, durante el cual, el Concesionario no estará obligado al pago de la Contraprestación. Para claridad, este periodo de gracia no aplicará respecto de la obligación de pago de los Servicios de Administración (según estos se definen más adelante) y de los servicios públicos, por lo que el Concesionario continuará obligado al pago de los referidos conceptos durante dicho periodo de gracia.

PARÁGRAFO 6: SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN: A partir de la Fecha de Entrega, además de la Contraprestación y por concepto de los servicios de administración descritos en el **Anexo 7**, el Concesionario pagará al Concedente, una suma mensual correspondiente a COP \$10.000 (IVA incluido) por cada metro cuadrado del Área Concesionada (los "**Servicios de Administración**"). El Concesionario pagará los Servicios de Administración dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes, mediante transferencia electrónica a la cuenta que para el efecto le indique el Operador en la respectiva factura. El 1º de enero de cada año calendario, los Servicios de Administración incrementarán en una proporción igual al IPC decretado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior, más un punto porcentual (IPC+1).

PARÁGRAFO 7. MORA: En el evento que el Concedente incumpla el plazo de pago establecido para la Contraprestación y/o los Servicios de Administración y la mora en el pago de la Contraprestación y/o los Servicios de Administración se extienda por un término superior a 60 días calendario, el Concedente podrá, a su entera discreción y actuando a través del Operador: **(i)** ejecutar automáticamente la Garantía, en caso de haberse constituido; **y/o (ii)** dar por terminado el presente Contrato por el incumplimiento del Concesionario, estando entonces el Concesionario obligado a restituir el Área Concesionada en cumplimiento del procedimiento de restitución por incumplimiento establecido más adelante. El no ejercicio de cualquiera de estas atribuciones por parte del Concedente u Operador no supondrá la aceptación o condonación del incumplimiento del Concesionario, ni la renuncia al ejercicio posterior de dichas facultades.

CUARTA. DURACION: El presente Contrato tendrá un término de duración inicial de 5 años contados a partir de la Fecha de Entrega (el "**Término Inicial**").

QUINTA. RENOVACIONES. Cumplido el Término Inicial, este Contrato se renovará automáticamente por períodos sucesivos de 5 años cada uno (los "**Períodos de Renovación**"), salvo que alguna de las partes manifieste lo contrario a la otra parte, con un plazo no inferior a 6

meses de anticipación al vencimiento del Término Inicial o el respectivo Periodo de Renovación. En caso de que ninguna de las Partes notifique el respectivo preaviso para la no renovación de este Contrato, se entenderá que las Partes cuentan con un término de 4 meses para solicitar y negociar cualquier modificación en los términos y condiciones aplicables al respectivo Periodo de Renovación. En el caso que las Partes no lleguen a un acuerdo o guarden silencio dentro de dicho plazo, seguirán rigiendo las mismas condiciones establecidas para el Término Inicial.

SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA: Exclusivamente a partir del 1^{er} día calendario del mes 31 del Término Inicial, y durante los Períodos de Renovación, el Concesionario podrá terminar este Contrato en forma unilateral y anticipada, sin que medie justa causa, sin necesidad de declaración o notificación judicial alguna; sin que por el ejercicio de dicha facultad se cause penalidad o indemnización alguna distintas de las aquí indicadas. Para ejercer la facultad de terminación aquí establecida, el Concesionario tendrá que:

1. Estar al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones derivadas del Contrato.
2. Enviar al Operador una notificación debidamente suscrita por su representante legal, con una antelación mínima de 9 meses previos a la fecha de terminación requerida por la Parte interesada, en su respectiva notificación.
3. Pagar al Concedente una penalidad equivalente a 3 veces la Suma Mínima Garantizada vigente al momento del envío de la notificación de terminación anticipada, a más tardar en la fecha de terminación requerida.

PARÁGRAFO 1: En el evento que no se cumpla con alguno de los anteriores requisitos, la notificación de terminación anticipada se entenderá por no escrita y, por ende, el Contrato continuará su ejecución, sin que lo anterior impida al Concesionario ejercer la facultad de terminación anticipada cuando esté en cumplimiento de los requisitos anteriormente señalados.

PARÁGRAFO 2: Sin perjuicio de lo anterior, si el Concesionario pretende terminar unilateral y anticipadamente el Contrato en cualquier momento antes del 1^{er} día calendario del mes 31 del Término Inicial—siendo dicho período de 30 meses de forzoso cumplimiento—, entiende y acepta que estará obligado a pagar al Concedente una penalidad equivalente a las Sumas Mínimas Garantizadas de las mensualidades que falten hasta completar la totalidad del Término Inicial.

SÉPTIMA. AVISOS. El Operador autoriza al Concesionario a instalar 1 aviso exterior en la entrada del Proyecto y 1 aviso en la entrada del Área Concesionada abierta al público (los "**Avisos**"). El Concesionario será responsable del diseño, producción e instalación de los Avisos, así como los pagos de impuestos que estos puedan generar. En todo caso, con una antelación mínima de 45 días calendario previos a su instalación, el Concesionario enviará los diseños de los Avisos—incluyendo su ubicación y dimensiones exactas— al Operador para su aprobación. Los diseños aprobados por el Operador se incorporarán al presente Contrato como **Anexo 8**. Para la publicación de los Avisos, el Concesionario se obliga a cumplir con (i) la normatividad en materia de publicidad exterior visual, y (ii) los Reglamentos del Proyecto; según aplique. El Concedente suministrará las salidas eléctricas para la instalación de los Avisos. Una vez aprobados, los Avisos permanecerán durante la vigencia del Contrato. Las Partes acuerdan que todo lo relacionado con la obtención de los permisos que sean aplicables a la instalación y desmonte de los Avisos ante la respectiva autoridad gubernamental, estarán a cargo del Concesionario. El Concesionario se obliga a mantener indemne al Concedente, al Operador y a los demás usuarios del Proyecto por daños y reclamaciones de terceros, visitantes o arrendatarios del Proyecto, derivados de la instalación y posterior desmonte de los Avisos.

OCTAVA. ADECUACIONES: A partir de la Fecha de Entrega, de tiempo en tiempo durante la vigencia del Contrato, el Concesionario podrá efectuar obras, intervenciones y mejoras en el Área

Concesionada para adecuarla a la Destinación Autorizada (las "**Adecuaciones**"), con sujeción al siguiente procedimiento:

1. Antes de comenzar la ejecución de las Adecuaciones, el Concesionario enviará al Operador la totalidad de la información indicada en el **Anexo 9**. El Operador podrá, a su entera descripción, aprobar o rechazar las Adecuaciones propuestas cuando las mismas puedan generar daños o contravenir la naturaleza o destinación del Área Concesionada. En todo caso, el Operador se obliga a no rechazar o retener injustificadamente las solicitudes de Adecuaciones presentadas por el Concesionario. Los diseños aprobados para las Adecuaciones se incorporarán al Contrato como **Anexo 10**. El Concesionario no podrá iniciar la ejecución de Adecuaciones sin la aprobación previa y escrita del Operador.
2. Una vez aprobadas las Adecuaciones, el Concesionario las ejecutará con sujeción a: (i) lo señalado en el **Anexo 5**, el **Anexo 8**, el **Anexo 10** y el **Anexo 11** del Contrato; (ii) lo señalado en los Reglamentos, (iii) la ley aplicable en materia de construcción, de resultar aplicable; (iv) la Licencia de Construcción; y (v) las directrices que imparta el Operador. El Concesionario permitirá el ingreso al Área Concesionada del personal del Operador, incluyendo el supervisor técnico independiente que este designare con costo al Concesionario, para verificar que la ejecución de las Adecuaciones cumpla con lo establecido en esta cláusula octava.
3. Todas las Adecuaciones serán ejecutadas en forma diligente y oportuna, con la diligencia y cuidado debidos, de acuerdo con las buenas prácticas —esto es, con prácticas, métodos y procedimientos que estén conformes con los estándares usualmente aplicables a la industria para diseñar, fabricar, programar, suministrar, construir, instalar, montar, hacer control de calidad, efectuar cualquier otra actuación y finalizar adecuadamente las Adecuaciones y que son coherentes con los estándares de fiabilidad, calidad y seguridad—, los estándares de la Ley Aplicable, las licencias, permisos y autorizaciones otorgadas, las recomendaciones de los fabricantes y proveedores de los materiales y equipos utilizados para las Adecuaciones, la protección del medio ambiente y el cumplimiento de los requisitos medioambientales y sociales del Proyecto. El Concesionario se obliga a retirar y disponer conforme lo establezca la Ley Aplicable, a su costo y riesgo, los escombros que genere con ocasión de las Adecuaciones que realice.
4. El Concesionario obtendrá, por su cuenta y riesgo, todos los permisos que, de acuerdo con la Ley Aplicable, se requieran para la ejecución de las Adecuaciones. En el evento que el Operador apruebe la ejecución de una Adecuación que implique una modificación de la Licencia de Construcción, las Partes entienden y aceptan que únicamente el Operador podrá adelantar los trámites correspondientes ante las respectivas autoridades gubernamentales. El Operador no será responsable por los tiempos de respuesta o pronunciamientos de las autoridades gubernamentales aprobando o negando la solicitud. El Concesionario será el único responsable por los insumos, costos de los trámites asociados, diseños y demás documentación requerida por la Ley Aplicable para adelantar el trámite correspondiente.

PARÁGRAFO: El Concesionario mantendrá indemne al Concedente, al Operador y a sus Partes Vinculadas (según éstas se definen más adelante) por cualquier daño y/o reclamación que sea atribuible a la ejecución de las Adecuaciones.

NOVENA. OBLIGACIONES.

1. **Obligaciones del Concedente y Operador.** Además de las obligaciones establecidas en la Ley y en este Contrato, son obligaciones del Concedente y Operador:

- a. Permitir al Concesionario la explotación comercial del Área Concesionada libre de turbaciones.
- b. Realizar las reparaciones necesarias al Área Concesionada, es decir aquellas reparaciones estructurales requeridas para subsanar la ruina total del Área Concesionada o daños que amenacen dicha ruina.
- c. A respetar los demás derechos consignados en el presente contrato y en la Ley a favor del Concesionario.
- d. En caso de desalojo del Área Concesionada, por la necesidad de ejecutar obras de construcción o reparación, dar preaviso en forma oportuna.
- e. Garantizar y permitir al Concesionario la promoción de su actividad en el Área Concesionada, de conformidad con los Reglamentos y las aprobaciones previas que requiera el Operador para tal fin.
- f. Comunicar al Concesionario cualquier situación que pueda afectar gravemente la ejecución del Contrato y explotación del negocio.
- g. Permitir al Concesionario, en un espacio visible y de fácil acceso a los visitantes y demás usuarios dentro del Proyecto, instalar un stand de ventas, de conformidad con la ubicación y especificaciones previamente aprobadas por el Operador. Asimismo, permitir al Concesionario realizar labores comerciales como activaciones dentro del Proyecto con el fin de dar a conocer el establecimiento que el Concesionario operará en el Área Concesionada, de conformidad con las disposiciones de los Reglamentos y sujeto a las aprobaciones previas que el Operador requiera para el efecto. En cualquier caso, el Concesionario entiende y acepta que ni el Concedente ni el Operador estarán obligados a efectuar labores de promoción, desarrollo y posicionamiento del establecimiento que operará en el Área Concesionada, siendo estas labores discrecionales; en ese sentido, el Concesionario entiende y acepta que ni el Concedente ni el Operador garantizan al Concesionario nivel alguno de tráfico peatonal/comercial en el mencionado stand, el Proyecto y/o el Área Concesionada.
- h. Permitir a los clientes del Concesionario el uso de parqueaderos de visitantes sin ubicación fija y según orden de llegada, gratuitos durante las 2 primeras horas de uso, y vencidas dichas 2 horas, sujetos a las tarifas que se cobren en el Proyecto. En todo caso, ni el Operador ni el Concedente garantizan la efectiva disponibilidad de cupos de parqueaderos de visitantes o un número mínimo de parqueaderos de visitantes disponibles, pues estarán sujetos al orden de llegada y su uso por parte de otros visitantes del Proyecto.
- i. En relación con el beneficio de parqueaderos de visitantes que será otorgado a los clientes del Concesionario, este deberá coordinar con el Operador a más tardar dentro de los 5 días hábiles anteriores a la entrada en operación del Área Concesionada, el correspondiente mecanismo a través del cual, el equipo operador del Proyecto, verificará a qué usuarios deberá otorgar el beneficio de las primeras 2 horas gratuitas de parqueadero.
- j. Entregar un sistema de red contra incendio en cumplimiento con lo estipulado en la NSR-10, de conformidad con lo indicado en el **Anexo 6**.
- k. Garantizar una capacidad eléctrica de 70 KVA, en el Área Concesionada.

2. Obligaciones del Concesionario. Además de las obligaciones establecidas en la ley y en este Contrato, son obligaciones del Concesionario:

- a. Firmar el **Anexo 6** y recibir el Área Concesionada.
- b. Cumplir estrictamente con todas las disposiciones legales que de una u otra manera regulen las actividades del negocio, como son, por ejemplo: el pago de las prestaciones económicas y de salud establecidas a favor de las personas vinculadas laboralmente, la atención de los compromisos fiscales del orden nacional, departamental o local, el acatamiento de las disposiciones de salud e higiene, los permisos de operación, las pólizas requeridas para el tipo de negocio.
- c. En caso de requerirlo por sus Adecuaciones, modificar, por su propia cuenta y riesgo, el sistema de red contra incendio del Área Concesionada, en cumplimiento con lo estipulado en la NSR-10 y de conformidad con el procedimiento establecido para la aprobación y ejecución de las Adecuaciones.
- d. Abstenerse de almacenar en el Área Concesionada sustancias ilegales, materiales explosivos, o elementos cuya manipulación implique riesgos para los usuarios del Proyecto, su estructura, sus instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, de comunicaciones, sus vecinos y administradores.
- e. Entregar el certificado RETIE "Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas" correspondiente al interior del Área Concesionada, en un plazo no superior a 90 días calendario posteriores a la Fecha de Entrega.
- f. Mantener el Área Concesionada en adecuado estado de funcionalidad, limpieza y orden, en función de la Destinación Autorizada.
- g. Acatar cabalmente todas las disposiciones establecidas en los Reglamentos.
- h. Obtener y mantener vigentes los permisos, concesiones, licencias o autorizaciones necesarias para explotar el Negocio y cumplir con las obligaciones derivadas de tales permisos, concesiones, licencias y/o autorizaciones.
- i. Comunicar al Concedente y Operador cualquier situación que pueda afectar gravemente la ejecución del Contrato y explotación del Área Concesionada.
- j. Pagar oportunamente las facturas y/o cuentas de cobro por concepto de servicios públicos causados sobre el Área Concesionada. En esa medida:
 - A excepción de lo dispuesto en este Contrato respecto del Periodo de Conexión (según dicho término se define más adelante), el Concesionario efectuará el pago dentro de los plazos dispuestos en las facturas emitidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos respectivos, que sean recibidas directamente por el Concesionario (si fuera aplicable).
 - Si el Concesionario no pagare oportunamente las facturas emitidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos, el Operador podrá proceder directamente con el pago y enviará al Concesionario la respectiva cuenta de cobro con el valor que haya sido asumido. En este evento, el Concesionario reembolsará el valor pagado dentro de los 30 días calendario siguientes a la

fecha de recepción de la cuenta de cobro enviada por este concepto. La mora en dicho reembolso conllevará las mismas consecuencias establecidas en el parágrafo 7 de la cláusula tercera. Durante la vigencia del Contrato, el Operador podrá solicitar periódicamente soporte de los pagos de servicios públicos, los cuales deberán ser suministrados por el Concesionario.

- Si por culpa del Concesionario son suspendidos algunos o todos los servicios públicos respecto del Área Concesionada, se obliga a pagar al Concedente como indemnización una suma igual a la establecida como clausula penal, además de la obligación de pagar las cuentas en mora y los gastos que demande la reinstalación y/o reconexión de los servicios, sin perjuicio de que dicha conducta de incumplimiento sea considerada como justa causa para dar por terminado el presente contrato.
 - Ni el Concedente ni el Operador responderán por las deficiencias en la prestación de los servicios públicos que son atendidos por las empresas públicas o empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes, salvo que aquellas fueren ocasionadas por su culpa u omisión.
- k.** Abstenerse de ingresar al Área Concesionada por una entrada del Proyecto diferente del acceso exterior directo al Área Concesionada y garantizar que sus proveedores, visitantes clientes y/o usuarios ingresarán al Área Concesionada por la entrada indicada por el Operador.
- l.** Pagar el valor de la Contraprestación y los Servicios de Administración al Concedente en los montos, tiempo y forma establecidos en el Contrato.
- m.** Asumir la responsabilidad civil, derivada de actos u omisiones propios y/o de terceros, por todo daño, pérdida o perjuicio que ocurra en el Área Concesionada (así como la derivada de los actos u omisiones de sus funcionarios o dependientes dentro del Proyecto), salvo que dicho daño, pérdida o perjuicio sea causado directamente por la culpa del Concedente u Operador.
- n.** Permitir al Operador realizar visitas e inspecciones al Área Concesionada, las cuales podrán incluir la toma de fotografías y/o grabación de videos en relación con el estado del Área Concesionada. Para lo cual el Operador y el Concesionario coordinarán lo respectivo, debiendo el Operador notificar con 3 días hábiles de antelación la fecha de la inspección, así como la identificación del personal designado para realizarla. Las visitas deberán efectuarse en horarios hábiles y sin afectar la regular operación del Concesionario.
- o.** Instalar y operar un stand para sus labores de promoción comercial, en el lugar designado por el Operador, de conformidad con los diseños previamente aprobados por el Operador y con sujeción a los Reglamentos e instrucciones que el Operador imparta. Asimismo, siempre que el Operador haya obtenido autorización previa y escrita del Concesionario, permitir al Operador la inclusión del nombre del Concesionario, o el de sus establecimientos o marcas, o elementos de propiedad industrial o intelectual, en informaciones o piezas publicitarias que se emitan sobre el Proyecto para efectos de su promoción, desarrollo y posicionamiento. En cualquier caso, el Concesionario entiende y acepta que ni el Concedente ni el Operador estarán obligados a efectuar labores de promoción, desarrollo y posicionamiento del establecimiento que operará en el Área Concesionada, siendo estas labores discrecionales; en ese sentido, el Concesionario

entiende y acepta que ni el Concedente ni el Operador garantizan al Concesionario nivel alguno de tráfico peatonal/comercial en el Proyecto y/o el Área Concesionada.

- p. Previa solicitud del Operador, entregar copia de sus balances y estados financieros anuales dictaminados, con sus respectivas notas y opinión del auditor, 1 vez al año, durante cada año de vigencia del Contrato.
- q. Autorizar al Operador a consultar información sobre el Concesionario en las entidades financieras de Colombia o a las centrales de riesgos, lo cual incluirá toda la información referente a su comportamiento comercial, el estado de las obligaciones a su cargo, y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de servicios financieros. La autorización se entiende conferida con la sola firma de este Contrato y también comprende la facultad del Operador para solicitar información sobre las relaciones comerciales del Concesionario con el sistema financiero y/u otros comerciantes. Esta facultad estará vigente hasta la terminación definitiva del vínculo establecido en este Contrato entre las Partes.
- r. Firmar y entregar el **Anexo 12**, denominado "Formulario de Vinculación del Concesionario a Alianza Fiduciaria S.A." y entregar la documentación que al respecto le pida el Concedente.

DÉCIMA. SERVICIOS PÚBLICOS:

10.1. Prestación provisional del servicio de energía eléctrica:

- a) El Concesionario entiende y acepta que, en la Fecha de Entrega y hasta la Fecha de Energización Definitiva (según se define más adelante), el Área Concesionada no contará con energización definitiva. Desde la Fecha de Entrega y hasta la Fecha de Energización Definitiva, el Operador se obliga a garantizar al Concesionario (a través de la conexión provisional de obra de Codensa S.A. E.S.P.) una carga eléctrica máxima de 70 KVAS. Desde la Fecha de Entrega, el Área Concesionada contará con un medidor independiente de energía eléctrica que registrará el consumo del Concesionario en el Área Concesionada.
- b) Para el cobro, el Operador remitirá al Concesionario una cuenta de cobro en la cual se detallará el valor de los recibos de pago recibidos por parte de la empresa de servicios públicos de energía eléctrica, y el valor que aparezca en el medidor interno que haya instalado. El Concesionario se obliga a pagar dicha cuenta de cobro dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación por parte del Operador. Este esquema de pago solamente aplicará hasta el momento en que el Área Concesionada cuente con la prestación directa del servicio público de energía eléctrica por parte del prestador de servicios públicos correspondiente (la "**Fecha de Energización Definitiva**").
- c) Durante los 3 meses siguientes a la Fecha de Energización Definitiva, el Operador probará y pondrá a punto los Sistemas Centrales del Edificio¹. El Concesionario colaborará en forma razonable —sin costo alguno para él mismo— con el Operador para que éste pueda llevar a cabo las pruebas de los equipos del Proyecto. Los equipos técnicos del Concesionario y del Operador coordinarán conjuntamente los días,

¹ Significa los sistemas eléctricos y de iluminación, cañerías y plomería, alcantarillado, sistemas y unidades de ventilación, sistemas de aire acondicionado chillers, ascensores, sistemas de unidades y equipamiento contra incendio o de seguridad personal o industrial (incluyendo alarmas contra-incendio, armarios de emergencia) del Edificio, a excepción de los sistemas que instale el Concesionario al interior del Edificio.

horarios y trabajos que se realizarán, de manera que (i) las pruebas no interfieran en la operación del Concesionario, y (ii) el Operador pueda poner a punto los Sistemas Centrales del Edificio tras la Fecha de Energización Definitiva.

10.2. Prestación provisional del servicio de acueducto:

- a) El Concesionario entiende y acepta que, desde la Fecha de Entrega y hasta la Fecha de Conexión Definitiva de Acueducto (según se define más adelante), el Edificio aun no contará con la conexión definitiva del acueducto; por lo que el Operador se obliga a proveer dicho servicio directamente. El Operador efectuará la prestación directa del servicio hasta que el Edificio cuente con la prestación del servicio público de acueducto por parte del prestador de servicios públicos correspondiente (la "**Fecha de Conexión Definitiva de Acueducto**").
- b) Para el cobro del servicio público de acueducto, el Operador remitirá al Concesionario una cuenta de cobro en la cual se detalle el valor de los recibos de pago recibidos por el Operador por parte de la empresa de servicios públicos de acueducto, y el valor que aparezca en el medidor interno instalado en el Área Concesionada, valor que el Concesionario se obliga a pagar. El Concesionario se obliga a pagar dicha cuenta de cobro dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación por parte del Operador. Este esquema de pago anterior aplicará hasta la Fecha de Conexión Definitiva de Acueducto.

10.3. Prestación definitiva de servicios públicos: A partir de la Fecha de Energización Definitiva y/o de la Fecha de Conexión Definitiva de Acueducto:

- a) El Concesionario pagará los valores correspondientes a los servicios públicos que se liquiden y causen por el uso del Área Concesionada durante la vigencia de este Contrato, junto con cualquier impuesto, sanción, recargo o similar en tales cobros de servicios públicos, directamente a la empresa de servicios públicos correspondiente, y la pagará oportunamente en los términos de dicha factura.
- b) El Concesionario podrá a su nombre, a su sola discreción y en cualquier tiempo, solicitar y contratar las líneas telefónicas que requiera, y deberá asumir y pagar por la prestación del servicio de telefonía de aquellas líneas telefónicas que hubiere decidido contratar. Los demás servicios de telecomunicaciones en general, como internet, televisión por suscripción y cualquier otro deberán ser solicitados por el Concesionario a su nombre y bajo su exclusiva responsabilidad y sin ninguna limitación. El Concesionario, a la terminación del Contrato y para que proceda la restitución del Área Concesionada, se obliga a cancelar y desinstalar los servicios públicos adicionales que hubieran sido instalados, por solicitud suya, en el Área Concesionada.

10.4. El Concesionario, con la firma de este Contrato, declara conocer y aceptar la forma en la que la prestación de los servicios públicos de energía eléctrica y/o acueducto se encuentra organizada en el Proyecto. En este sentido, acepta de manera irrevocable que la definición y contratación de dichos servicios estará exclusivamente en cabeza del Concedente o de quien éste designe, renunciando, por lo tanto, a solicitar directamente a tales entidades prestadoras cualquier ampliación, modificación, adición, entre otros.

10.5. Verificación del pago y responsabilidad:

- a) Si el Concesionario no pagare oportunamente las facturas emitidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos (si aplica), el Operador podrá proceder directamente con el pago y enviará al Concesionario la respectiva cuenta de cobro con el valor que haya sido asumido. En este evento, el Concesionario reembolsará el valor pagado dentro de los

30 días calendario siguientes a la fecha de recepción de la cuenta de cobro enviada por este concepto.

- b) Durante la vigencia del Contrato, el Operador podrá solicitar periódicamente copia de los pagos de servicios públicos, los cuales deberán ser suministrados por el Concesionario. Ni el Concedente ni el Operador responderán en ningún caso por las deficiencias en la prestación de los servicios públicos que sean directamente atendidos por las empresas públicas o empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes, salvo que aquellas fueren ocasionadas por su culpa u omisión.

10.6. Servicios de Administración: El Concesionario pagará, por concepto de Servicios de Administración, a la cuenta que para el efecto le indique el Concedente, o quien este designe, a partir de la Fecha de Entrega, el valor indicado en el parágrafo 6 de la cláusula tercera de este Contrato. La factura o documento similar para el pago de los Servicios de Administración deberá ser enviada a la dirección de correo electrónico dispuesta para el Canon en numeral tercero de la cláusula décima octava de este Contrato. Los Servicios de Administración se incrementarán durante la vigencia del Contrato en la forma establecida en el parágrafo 6 de la cláusula tercera de este Contrato. El Concesionario pagará mensualmente y de forma anticipada los Servicios de Administración dentro de los 10 días hábiles siguientes al recibo de la factura o documento similar correspondiente, en cumplimiento de la Ley Aplicable. La mora en el pago de los Servicios de Administración se regirá por los mismos términos del incumplimiento en el pago del Canon previstos en el parágrafo 7 de la cláusula tercera de este Contrato.

10.7. Gastos de administración extraordinarios: El Concedente asumirá y pagará los valores que la asamblea general de copropietarios del Proyecto decreta como gastos extraordinarios de administración.

DÉCIMA PRIMERA. GARANTÍA: En la Fecha de Firma, atendiendo la evaluación financiera realizada por el Operador, el Concesionario califica como exento de constitución de depósito en garantía de todas sus obligaciones bajo este Contrato. No obstante, el Operador realizará evaluaciones financieras anuales para determinar si procede o no la solicitud de constitución de un depósito o garantía líquida, caso en el cual:

1. Las Partes establecerán de mutuo acuerdo dentro de los 30 días siguientes a la fecha en la que el Concedente determine la necesidad de constituir una garantía por desmejora en la situación financiera del Concesionario. Si las Partes no llegan a un acuerdo sobre el particular dentro del periodo previamente indicado en este numeral, el Concesionario deberá constituir un depósito en garantía en la cuenta que sirva determinar el Concedente o una carta de crédito a favor del Concedente por una entidad bancaria colombiana (la "**Garantía**").
2. El valor inicial de la Garantía será determinado de conformidad con las políticas de crédito del Operador vigentes al momento de la constitución.
3. La Garantía deberá constituirse en fondos líquidos y disponibles en un término de 30 días calendario posteriores a la solicitud de constitución.
4. El Concesionario deberá acreditar la constitución de la Garantía al Operador, a más tardar el día hábil siguiente al cumplimiento del término establecido para su constitución. Se considerará acreditada la constitución por medio de la constancia de transferencia, documento que formará parte integral del Contrato.

5. Una vez constituida, la Garantía permanecerá en la cuenta indicada por el Operador por toda la vigencia del Contrato, salvo que el Concesionario, durante dicho periodo, obtenga una calificación positiva en el análisis de crédito que adelantará anualmente el Operador de tal manera que no le sean exigibles Garantías Admisibles.
6. En todo caso, el valor de la Garantía incrementará automáticamente en la misma forma y proporción de la Suma Mínima Garantizada. En consecuencia, el Concesionario actualizará la Garantía dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha en que proceda el incremento de la Suma Mínima Garantizada, sin necesidad de requerimiento, cobro, facturación o notificación alguna por parte del Concedente u Operador y, de manera tal, que la Garantía siempre corresponda a 3 veces el valor del Canon e IVA, incluyendo sus correspondientes incrementos anuales. El valor correspondiente a dicha actualización será depositado en la misma cuenta bancaria de la Garantía inicial y en cumplimiento de los anteriores numerales. En el evento en que el Concesionario no deposite los mencionados recursos en la correspondiente cuenta bancaria dentro del término de 30 días calendario establecido en este literal y dicho incumplimiento se extienda por un término superior a 45 días calendario, el Operador podrá dar por terminado el presente Contrato unilateral, anticipadamente y sin perjuicio de las demás facultades que al Concedente y Operador les otorga el Contrato y/o la Ley Aplicable.
7. Una vez el Contrato expire por causa distinta del incumplimiento del Concesionario y siempre que el Concesionario se encuentre a paz y salvo por todo concepto bajo el Contrato, la Garantía será restituida por el Concedente y/o el Operador, según sea aplicable, a la cuenta bancaria que para el momento le sea informada por escrito por el Concesionario. Para claridad, las Partes acuerdan que el valor que será restituido por el Concedente al Concesionario será el mismo valor de constitución de la Garantía, según esta haya sido actualizada de conformidad con el numeral anterior, sin reconocer rendimientos financieros o intereses.
8. Con la firma del presente Contrato, el Concesionario acepta que el Concedente y/o el Operador se apropien y ejecuten el depósito o la garantía líquida ante el incumplimiento de las obligaciones dinerarias a su cargo establecidas en este Contrato, sin necesidad de notificación o requerimiento previo al Concesionario.
9. Con la firma del presente Contrato, el Concesionario declara que conoce y acepta que el Concedente u Operador podrán, a su entera discreción: (i) registrar la Garantía como garantía mobiliaria; y (ii) el Concedente y/u Operador estará(n) facultado(s) para utilizar la Garantía para cubrir cualquiera de las sumas adeudadas por el Concesionario en desarrollo de este Contrato atendiendo la prelación que el Concedente y/u Operador mejor consideren.
10. Ante la ejecución de la Garantía, el Concesionario reconstituirá la Garantía en los mismos términos y condiciones en los que se constituyó y luego se actualizó, atendiendo lo establecido en esta cláusula, dentro de los 30 días calendario siguientes al recibo de la comunicación por medio de la cual el Operador notifique sobre la ejecución.

DÉCIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES:

1. **Responsabilidad del Concesionario:** El Concesionario será responsable por todo daño o perjuicio sufrido por terceros en el Área Concesionada imputable al Concesionario. El Concesionario mantendrá indemne al Concedente y al Operador (así como a sus socios, funcionarios, administradores, asesores, representantes, trabajadores, proveedores y/o clientes) y los defenderá por toda reclamación y/o demanda de terceros (sean estas por vía

privada, judicial y/o administrativa; incluidas las reclamaciones que tengan origen en contratos de trabajo o cualquier otra reclamación) con ocasión de sus acciones u omisiones bajo este Contrato. Además, en cualquier evento, el Concesionario mantendrá indemne al Concedente y al Operador (así como a sus socios, funcionarios, administradores, asesores, representantes, trabajadores, proveedores y/o clientes) frente a cualquier cobro, sanción o penalidad legal, administrativa o tributaria derivada del esquema contractual pactado en este Contrato y/o de su ejecución en los términos de este Contrato. En caso de presentarse una reclamación contra el Concedente y/u Operador, estos serán los encargados de definir y ejercer la defensa. Por su parte, el Concesionario: **(i)** asumirá por su propia cuenta los costos de la defensa y gastos asociados, incluidos los honorarios de abogado elegido por el Concedente y el Operador; **(ii)** suministrará al Concedente y al Operador toda la información pertinente para defender los intereses de estos; y **(iii)** participará, a petición del Concedente y/u Operador, en las reuniones de negociación con el tercero reclamante que eventualmente se lleven a cabo.

- 2. Responsabilidad del Concedente y Operador:** El Concedente y Operador serán responsables por el pago del impuesto predial y la contribución por valorización causadas sobre el Área Concesionada, así como la realización de las reparaciones necesarias, teniendo en cuenta los vicios redhibitorios y por evicción, de conformidad con lo establecido en este Contrato.

DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA PENAL.

- 1.** Cuando proceda la terminación de este Contrato por el incumplimiento de cualquiera de las Partes a sus obligaciones no dinerarias bajo el mismo, la Parte incumplida deberá pagar a la Parte cumplida, a título de tasación anticipada de perjuicios, una suma equivalente a 3 Sumas Mínimas Garantizadas vigentes al momento de terminación. La Parte cumplida podrá cobrar la presente cláusula penal sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales expresamente renuncian las Partes.
- 2.** Por su parte, el incumplimiento de obligaciones dinerarias bajo este Contrato causará intereses moratorios, a la máxima tasa permitida por la Ley Aplicable, liquidados diariamente desde el día inmediatamente siguiente al vencimiento del plazo de pago y hasta el momento de pago efectivo de las sumas atrasadas o vencidas, y sin necesidad de notificación, constitución en mora o requerimiento de pago alguno. La mera tolerancia en aceptar el pago tardío no podrá interpretarse como intención de modificar el Contrato, ni como novación o condonación alguna, ni como exoneración de responsabilidad.

DÉCIMA CUARTA. DECLARACIONES Y GARANTÍAS:

- 1. Declaraciones generales de las Partes:** Las Partes se declaran y garantizan mutuamente, durante todo el término de vigencia de este Contrato, que:
 - a. Constitución y facultad corporativa.** Son sociedades (fidecomiso, en el caso del Concedente) debidamente constituidas, válidamente existentes y al día en sus obligaciones conforme a la Ley, y que cuentan con la facultad y autoridad corporativa que se exige para celebrar este Contrato y para cumplir las obligaciones derivadas de éste.
 - b. Celebración y cumplimiento - Contrato válido y vinculante.** La celebración y el cumplimiento de este Contrato y la formalización de las transacciones aquí contempladas han sido debida y válidamente autorizadas, y no se requiere ninguna otra actuación corporativa para autorizar la firma y cumplimiento del presente Contrato. Este Contrato

ha sido debidamente firmado por las Partes y constituye una obligación válida y vinculante para ellas, exigible de conformidad con sus términos.

- c. Autoridad e inexistencia de violación. La celebración y cumplimiento de este Contrato no están en conflicto ni originarán violación alguna de disposiciones legales, ni constituyen un incumplimiento o constituirán una infracción ni originarán la terminación de ningún tipo de relación o la causación anticipada o aceleración de ningún gravamen, derecho de garantía, carga o autorización, consentimiento, aprobación, exención u otra acción por parte de ningún tribunal o de otra entidad gubernamental, o de cualquier instrumento, hipoteca, contrato de arrendamiento, convenio de préstamo o cualquier otro acuerdo o instrumento del cual sean partes.

2. Declaraciones especiales: Cada una de las Partes, de manera individual, realiza las siguientes declaraciones y garantías especiales, las cuales se obligan a mantener vigentes durante el término de este Contrato:

- a. Que conocen la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción, así como: (i) los sujetos y Personas obligados a la observancia y cumplimiento de la misma; (ii) las obligaciones que de ella se derivan relacionadas con la prevención de las Conductas Prohibidas y demás materias que regulan; y (iii) las consecuencias de su incumplimiento. Razón por la cual, las Partes declaran que, han dado estricto cumplimiento a la referida normativa con miras a la celebración del Contrato y continuarán haciéndolo durante toda la vigencia de éste; siempre que la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción les resulte aplicable.
- b. Que conocen que en cumplimiento de la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción, se han emitido las Políticas de Cumplimiento con el objetivo de prohibir y prevenir la comisión de las Conductas Prohibidas por parte de los sujetos y Personas obligados a la observancia y cumplimiento de dichas políticas. Así como que las Partes han tenido la oportunidad de conocer y revisar dichas Políticas de Cumplimiento, y particularmente: (i) los sujetos y Personas obligados a la observancia y cumplimiento de éstas; (ii) las obligaciones que de ellas se derivan relacionadas con la prevención de las Conductas Prohibidas y demás materias que regulan; y (iii) las consecuencias de su incumplimiento.
- c. Que la actividad comercial que desarrollan es lícita y se ejerce dentro del marco de la legalidad, por lo tanto, sus recursos tienen origen y provienen del desarrollo de su actividad comercial propia, y no se derivan de, ni se destinan a, la comisión de conductas ilícitas o prohibidas por la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción y/o la Ley Aplicable.
- d. Que ninguna de las Partes ni alguno de sus empleados, funcionarios, representantes legales, administradores, socios (y en general aquellas Personas que actúen en nombre y representación de las Partes), beneficiarios finales, contratistas y proveedores, o cualquier subarrendatario o cesionario del Concesionario, autorizado en los términos del Contrato: (i) ha sido sancionado o se encuentra investigado por la comisión de conductas ilícitas o prohibidas por la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción y/o la Ley Aplicable; (ii) ha sido incluido en una Lista Restrictiva; o (iii) ha tenido o tiene situaciones públicamente conocidas que afecten su buen nombre y/o su reputación comercial; o (iv) ha sido parte de algún contrato, acuerdo o convenio con cualquier Persona que se encuentre incurso en cualquiera de las situaciones descritas en el numeral (i) del presente literal d), sin haber realizado los análisis y controles suficientes que permitan justificar la respectiva celebración del contrato, acuerdo o convenio.
- e. Que en atención a lo estipulado en la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción y en la medida que la misma le sea aplicable, las Partes han empleado la debida diligencia y han

llevado a cabo sus mejores esfuerzos en atención a la naturaleza y particularidades de su negocio, para contar con controles y procedimientos que les permitan verificar que los terceros con los que celebran relaciones comerciales y/o jurídicas, incluyendo pero sin limitarse a sus comodatarios, subarrendatarios y/o cesionarios: (i) conocen y dan cumplimiento, en caso de que les sea aplicable, a la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción; y (ii) en caso que se encuentren incluidos en una Lista Restrictiva, se hayan vinculado habiendo implementado previamente los análisis y controles suficientes que permitan justificar la respectiva celebración del contrato, acuerdo o convenio.

Parágrafo Primero: La falsedad o inexactitud de cualquiera de las declaraciones y garantías manifestadas por las Partes en la presente cláusula, facultará a la Parte cumplida, atendiendo a su sola discreción, para terminar unilateral y anticipadamente el Contrato de forma inmediata, sin que aplique el Periodo de Cura (según término definido más adelante), sin que ello genere multa o penalidad alguna en cabeza de la Parte cumplida y sin que implique una renuncia de la Parte cumplida al cobro de los perjuicios que se generen.

Parágrafo Segundo: En virtud de las declaraciones y garantías manifestadas por cada una de las Partes en la presente cláusula, cada Parte se entiende autorizada expresa e irrevocablemente para: **(i)** solicitar, almacenar, procesar, utilizar, obtener y/o compilar, en cualquier momento durante la vigencia de la relación contractual, toda la información de la otra Parte, que considere y resulte necesaria para verificar el cumplimiento de las declaraciones y garantías manifestadas; **y (ii)** adelantar, a su exclusivo costo, cualquier procedimiento de debida diligencia, que cada Parte considere adecuado, encaminado exclusivamente a la verificación del cumplimiento, por la otra Parte, de las declaraciones y garantías aquí manifestadas.

Parágrafo Tercero: Las Partes se comprometen a reportar de forma inmediata a la otra Parte, mediante el Buzón Ético administrado por Clearview Strategic Partners Inc. (www.clearviewconnects.com) para el caso del Concesionario, cualquier: (i) Violación, irregularidad, actividad sospechosa, inusual, ilícita o fraudulenta; (ii) Incumplimiento de las Políticas de Cumplimiento por parte de los sujetos obligados al cumplimiento y observancia de dichas políticas; e (iii) Incumplimiento de la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción por parte de los empleados, funcionarios o contratistas de las Partes y por los sujetos y Personas obligadas a su cumplimiento.

Parágrafo Cuarto: Las Partes entienden y acuerdan que para fines de interpretación de este Contrato, los siguientes términos tendrán el significado que se indica a continuación: **(i) Autoridades Gubernamentales:** Hace referencia a cualquier autoridad estatal de la República de Colombia en ejercicio de las funciones y competencias públicas que le corresponden (distintas de cualquier actividad industrial, comercial, mercantil o semejante), con independencia de que pertenezcan a la rama ejecutiva, legislativa o judicial, a cualquiera de los organismos autónomos e independientes de las ramas del poder público e incluye particulares que ejerzan funciones y competencias públicas (incluyendo tribunales de arbitraje, conciliadores, notarios, responsables de registros públicos, entre otros). Para los propósitos de esta definición, se entenderá que en el concepto de Autoridades Gubernamentales se encuentran incluidas las entidades de un Estado extranjero que sean las equivalentes, en dicha jurisdicción, a las mencionadas en el párrafo anterior; **(ii) Buzón Ético:** Significa la herramienta para denunciar violaciones a las Políticas de Cumplimiento; **(iii) Conductas Prohibidas:** Hace referencia a las conductas sancionadas penal, administrativa y disciplinariamente por la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción y la Ley Aplicable, incluyendo pero sin limitarse a las conductas definidas como prohibidas en las Políticas de Cumplimiento; **(iv) Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción:** Significa cualquier norma sobre prevención de los riesgos de lavado de activos, y financiación del

terrorismo, financiación para la proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y corrupción establecida por la Ley Aplicable; **(v) Persona:** Significa cualquier individuo, persona natural, persona jurídica, sociedad, entidad sin ánimo de lucro, entidad gubernamental incluyendo Autoridades Gubernamentales, patrimonios autónomos (trust), fondos de capital privado, carteras colectivas, sociedad de hecho, asociación a riesgo compartido (joint venture), asociaciones, consorcios, uniones temporales o cualquier otra modalidad asociativa o de colaboración permitida por la Ley Aplicable; **(vi) Políticas de Cumplimiento:** Hace referencia a (1) la Política Anticorrupción del Operador, y (2) el Código de Conducta del Operador, documentos que se encuentran publicados en la página de internet del Operador y/o sitio de proveedores, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo; y **(vii) Lista Restrictiva:** Tiene el significado asignado en las Políticas de Cumplimiento.

DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN: El presente Contrato terminará por las siguientes causas:

1. Mutuo acuerdo expreso y escrito entre las Partes.
2. La absoluta imposibilidad de ejecutar el presente Contrato, por eventos que de conformidad con la Ley Aplicable sean de fuerza mayor o caso fortuito.
3. El vencimiento del Término inicial o de los Períodos de Renovación con arreglo a lo establecido en las cláusulas cuarta y quinta.
4. El ejercicio de la facultad de terminación anticipada establecida en la cláusula sexta, de conformidad con las reglas allí fijadas.
5. La mora en el pago de la Contraprestación y/o los Servicios de Administración, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 7 de la cláusula tercera.
6. En los eventos contemplados bajo la cláusula décima primera, en relación con la constitución y actualización de la Garantía.
7. Por la falsedad, inexactitud, incumplimiento o modificación, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato, de cualquiera de las declaraciones y garantías otorgadas por las Partes bajo la cláusula décima primera.
8. Cuando cualquiera de las Partes, sus accionistas, representantes legales y/o administradores sean incluidos en una o varias Listas Restrictivas, con arreglo a lo establecido en el parágrafo tercero de la cláusula décima cuarta.
9. Por incumplimiento de las obligaciones no dinerarias de la otra Parte que no haya sido subsanado dentro un período de cura de 45 días calendario contados desde la fecha en la que la Parte cumplida haya requerido por escrito a la Parte incumplida a que subsane el correspondiente incumplimiento. Para claridad:
 - a. Con la firma de este Contrato, el Concedente faculta al Operador para que adelante las notificaciones de incumplimiento y terminación del Contrato, según sea el caso, ante eventuales incumplimientos por parte del Concesionario.
 - b. El periodo de cura no será aplicable en los siguientes eventos: **(i)** Cuando se trate del incumplimiento del Concesionario en el pago de cualquier obligación dineraria a su cargo; **(ii)** Cuando alguna de las Partes incurra en alguna de las situaciones previstas bajo la cláusula 14.2, caso en el cual el Contrato podrá terminarse conforme los términos

indicados en el párrafo primero de dicha cláusula, **y (iii)** Cuando el Concesionario no constituya o acredite la efectiva constitución o actualización de la Garantía dentro los respectivos plazos señalados bajo la cláusula décima primera.

DÉCIMA SEXTA. RESTITUCIÓN DEL ÁREA CONCESIONADA:

- 1.** Dentro de los 45 días calendario siguientes a la fecha de terminación del Contrato, cualquiera que sea su causa, el Concesionario se obliga a restituir el Área Concesionada al Operador, sin perjuicio que las Partes puedan acordar un término de restitución diferente al aquí establecido, por escrito.
- 2.** El Concesionario retirará todas las Adecuaciones y demás intervenciones efectuadas en el Área Concesionada, sin causarle detrimento o daño al Área Concesionada. Las Partes podrán acordar por escrito que algunas Adecuaciones puedan permanecer en el Área Concesionada, sin que por este hecho el Concedente u Operador deban reconocer o pagar suma alguna de dinero. Si a la terminación del Contrato el Concesionario no retira o se asegura del retiro de las Adecuaciones o demás intervenciones cuya permanencia no haya sido previamente acordada con el Operador, el Concesionario reconocerá y pagará al Concedente y/u Operador las sumas de dinero que se causen por las obras de demolición y/o retiro en el Área Concesionada sin que se genere responsabilidad alguna para el Concedente y/u Operador. En todo caso, el Concedente y Operador tendrán derecho a recibir el Área Concesionada con todas las mejoras y/o Adecuaciones realizadas por el Concesionario que accedan en el Área Concesionada y cuya remoción o retiro no sea posible sin la afectación y/o detrimento del Área Concesionada, sin que por esto se cause pago de suma de dinero alguna en favor del Concesionario.
- 3.** A más tardar en la fecha de restitución, el Concesionario entregará al Operador, o a quien este designe, copia simple de los recibos o cuentas de cobro de los servicios públicos que se hubieren facturado a la terminación del Contrato durante cada uno de los 3 meses anteriores con constancia de su respectivo pago.
- 4.** En caso de terminación de este Contrato por incumplimiento del Concesionario, además de lo estipulado en los anteriores numerales, se aplicará el siguiente proceso especial de restitución:
 - a.** El Concesionario perderá automáticamente cualquier derecho sobre el Proyecto y/o del Área Concesionada, a partir del día calendario inmediatamente siguiente de la fecha de terminación del Contrato, por lo que estará obligado incondicionalmente a restituir la tenencia del Área Concesionada de conformidad con lo establecido en esta sección. La fecha de terminación del Contrato será entendida como la fecha de restitución.
 - b.** El Concesionario estará obligado incondicionalmente a restituir el Área Concesionada al Operador, en la fecha de terminación del Contrato sin necesidad de que el Concedente y/u Operador deban adelantar ningún tipo de requerimiento, ni procedimiento judicial, administrativo, arbitral, policivo o de ninguna otra naturaleza; trámites a los que renuncia expresamente el Concesionario en virtud de la presente cláusula. Desde el día calendario inmediatamente siguiente al vencimiento del término de restitución establecido en el numeral 1 anterior, sin que el Concesionario haya restituido en debida forma el Área Concesionada, el Operador está autorizado para prohibir el acceso del Concesionario, sus sub-concesionarios, sus proveedores, sus clientes y/o usuarios al Proyecto y/o al Área Concesionada.

- c. Todos los bienes del Concesionario que sean removidos por el Concedente y/o el Operador podrán ser depositados por el Operador, por cuenta y riesgo del Concesionario, en las bodegas, sótanos y/o hangares que aquel seleccione. Ni el Concedente ni el Operador se harán responsables por el deterioro, daño o hurto que puedan sufrir tales bienes. El Concesionario reembolsará al Concedente y/o al Operador el costo de retiro, mudanza y depósito de dichos bienes para poder reclamarlos. Pasados 40 días calendario sin que el Concesionario se haya pronunciado respecto de la solicitud de reembolso y retiro de los bienes, se entenderá que el Concesionario ha abandonado y renunciado irrevocablemente a la propiedad sobre dichos bienes.
- d. El Concesionario manifiesta y acepta que la demora en restituir el Área Concesionada causa perjuicios al Concedente y al Operador, razón por la cual acepta que reembolsará, indemnizará, defenderá, protegerá y mantendrá al Concedente y al Operador libres de cualesquiera gastos, costos, honorarios, pólizas, desembolsos, daños y multas incurridos o pagaderos por el Concedente y/o el Operador, debidamente soportados, derivados del proceso de recuperación del Área Concesionada, incluyendo cualquier reclamo contra el Concedente y/u Operador.
- e. Asimismo, las Partes entienden y aceptan que el procedimiento establecido en este numeral 15.4 pretende únicamente garantizar, al Concedente y Operador, una retoma eficiente del Área Concesionada y así mitigar parcialmente los perjuicios ocasionados por la injustificada demora del Concesionario en restituirla.

DÉCIMA SÉPTIMA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, salvo por el cobro ejecutivo de obligaciones, se resolverá por un tribunal de arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Si la cuantía de las pretensiones excede los 300 salarios mínimos mensuales legales vigentes, el tribunal estará integrado por 3 árbitros, en caso contrario el tribunal estará conformado por 1 árbitro. En cualquier evento, los Árbitros serán designados por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las Partes. Al momento de aceptar su designación y sin perjuicio de cualquier otro deber o carga derivados de la Ley Aplicable, cada árbitro y el secretario declararán por escrito a las Partes su imparcialidad, independencia y la ausencia de conflicto de intereses (actuales o potenciales) para actuar como tales en relación con la diferencia o disputa.
2. El arbitraje será institucional y se regirá por las reglas y tarifas establecidas en el reglamento de arbitraje del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, salvo por la obligación de designar peritos de la lista del Centro de Arbitraje.
3. La decisión del tribunal será de obligatorio cumplimiento.

DÉCIMA OCTAVA. MISCELÁNEOS.

1. **Confidencialidad:** Toda información que sea revelada por una Parte a la otra y/o aquella información de una Parte a la que tenga acceso la otra Parte, sus accionistas, inversionistas, personal y/o administradores, con ocasión de este Contrato, será estrictamente confidencial entre las Partes (la "Información"). Las Partes se obligan a no divulgar a terceros la Información, así como los términos y condiciones del presente Contrato y los actos y contratos que del mismo se derivan, sin la autorización previa, escrita y expresa de la otra

Parte. La Información incluye, pero no se limita a, información financiera, técnica, legal, comercial, datos, comunicaciones, secretos industriales de las Partes.

2. **Cesión:** El Concedente y Operador podrán ceder total o parcialmente el presente Contrato, para lo cual únicamente requerirán notificar al Concesionario en forma posterior a dicha cesión, y entendiéndose por las Partes que, en este evento, el cesionario se deberá encontrar en cumplimiento de las declaraciones y garantías especiales indicadas en la cláusula décima cuarta de este Contrato. El Concesionario no podrá ceder total o parcialmente este Contrato, sin la previa autorización escrita del Concedente y del Operador. Salvo que la misma se efectúe por el Concesionario a su matriz controlante, afiliadas o subsidiarias, o a sociedades con las que comparta un control común siempre que (i) se cumplan los lineamientos de control establecidos en los Artículos 260 y 261 del Código de Comercio, y (ii) el Concesionario entregue al Concedente la información que este último requiera para la vinculación del cesionario respectivo.
3. **Notificaciones:** Toda notificación y demás comunicaciones que deban efectuarse conforme a este Contrato deberán estar fechadas, efectuarse por escrito y se considerarán debidamente efectuadas **(i)** en la fecha en que se entreguen, si se entregan personalmente o mediante courier, con acuso de recibo; **(ii)** o al tercer (3er) día luego del envío si se efectúa mediante correo registrado o certificado, con solicitud de confirmación de recibo; o **(iii)** el mismo día en que fueron enviadas, si se efectúan mediante correo electrónico; a las direcciones de notificación aquí registradas:

AL CONCEDENTE Y AL OPERADOR

Nombre: Alianza Fiduciaria S.A. y Terranum Desarrollo S.A.S.

Dirigido a: Andrea Gallego Rubio y Andrea Dorado Cuta

Teléfono: 6017426060

Correo: agallego@terranum.com y adorado@terranum.com

Dirección: Av. Calle 26 No. 92-32, Módulos G4 & G5 piso 4º, Bogotá D.C.

AL CONCESIONARIO

Nombre: ABC CORPORATION SAS

Dirigido a: WILDER ZAPATA TORRES

Teléfono: 3104703066 – 3218625765

Correo: wilder.zapata@actionblack.co – daniela.arboleda@actionblack.co

Dirección: Calle 32f # 66b - 22 piso 7, – Medellín (Antioquia)

4. **Mérito Ejecutivo:** Las obligaciones consagradas en el presente Contrato, constituyen obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de las Partes. Por lo tanto, dichas obligaciones prestan mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto en la Ley.
5. **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. El Concesionario renuncia expresamente a cualquier requerimiento o constitución en mora para el cobro de las sumas que adeude por concepto de Contraprestación, servicios públicos y/o Servicios de Administración conforme lo señalado en este Contrato.
6. **Nulidad Parcial:** Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de cualquiera de las disposiciones del presente Contrato no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de aquel. En todo caso, en el evento de producirse cualquiera de las sanciones jurídicas a las 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 la ley, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas mediante la disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

- 7. Subconcesión:** Con el fin de mantener una oferta de servicios más amplia para el funcionamiento del centro de acondicionamiento físico, el Concesionario podrá conceder o permitir a terceros la explotación de servicios adicionales ofrecidos a los usuarios del Área Concesionada, bien sea bajo la modalidad de arriendo, cuentas en participación, concesión, o cualquiera otra que en su momento se considere apropiada para tal fin, únicamente con la previa autorización escrita del Operador.
- 8. Legislación Aplicable:** El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
- 9. Exención de Responsabilidad:** Queda claramente establecido que ni el Concedente ni el Operador tienen a su cargo la vigilancia ni el control sobre el Área Concesionada. En consecuencia, el Concesionario exonera al Concedente y al Operador de toda responsabilidad en caso de hurto, pérdida o daños a las personas o a las cosas que puedan ocurrir dentro del Área Concesionada, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente al Concesionario. De la misma manera, no será responsable por los deterioros que sufran las mercancías, equipos o elementos depositados en el Área Concesionada, por causas no imputables directamente a su voluntad, no obstante, el Concesionario estará obligado a asegurar el contenido (muebles, equipos y demás) del Área Concesionada.
- 10. Abandono del Área Concesionada:** Al suscribir este Contrato, el Concesionario faculta expresamente al Concedente y Operador para penetrar en el Área Concesionada y recuperarla, con el solo requisito de la presencia de 2 testigos escogidos a entera discreción del Operador, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del Área Concesionada, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de 1 mes.
- 11. Contacto para facturación electrónica:**
 - a.** En cumplimiento del Decreto 2242 de 2015 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), la facturación, por cualquier concepto en virtud del presente contrato, será de manera electrónica, la cual tiene para todos los efectos la misma validez de una factura física. Por lo anterior, el Concesionario autoriza al Concedente y Operador para que remitan la facturación electrónica a:

Cristian Chaverra
facturas@actionblack.co
cristian.chaverra@actionblack.co
3002985082
 - b.** En el evento en que el Concesionario, en el transcurso de la ejecución del contrato, deba efectuar cambios en el proceso de aceptación y radicación de las facturas, deberá notificarle por escrito al Concedente y Operador de conformidad con lo establecido en el numeral de notificaciones.
 - c.** En el evento en que el Concesionario no suministre correcta y/u oportunamente la nueva información de recepción de facturas, y esto impida la recepción de las mismas, esto no

podrá ser motivo para el retraso o incumplimiento del pago por parte del Concesionario, ni se entenderá como incumplimiento por parte del Concedente u Operador.

- 12. Rol del Operador:** Las Partes manifiestan que conocen y aceptan que las obligaciones “de hacer, de dar y de no hacer” en cabeza del Concedente que se derivan de la celebración de este Contrato, se entenderán radicadas en todo caso en cabeza del Operador, quien ha sido designado por el fideicomitente, o en quien éste designe.

13. Anexos:

- a.** Hacen parte integral del presente contrato los siguientes documentos:

Anexo 1: Certificado de existencia y representación de Alianza Fiduciaria S.A.
Anexo 2: Certificado de existencia y representación del Operador.
Anexo 3: Certificado de existencia y representación del Concesionario.
Anexo 4: Plano que delimita el Área Concesionada.
Anexo 5: Reglamentos.
Anexo 6: Acta de entrega del Área Concesionada.
Anexo 7: Alcance de los Servicios de Administración.
Anexo 8: Diseños aprobados para los Avisos.
Anexo 9: Información requerida para el estudio de propuestas de Adecuaciones.
Anexo 10: Adecuaciones aprobadas por el Operador.
Anexo 11: Anexo LEED.
Anexo 12: Formulario de vinculación del Concesionario a Alianza Fiduciaria S.A.

- b.** No obstante, en caso de contradicción entre lo establecido en los anexos y este Contrato, prevalecerá lo establecido en este Contrato.

- 14. Efectos:** Este Contrato tendrá efectos comerciales y jurídicos a partir de su suscripción.

- 15. Modificaciones:** Ninguna modificación del presente Contrato, total o parcial, será considerada válida, a menos que se haga mediante documento escrito en el cual las Partes, de manera expresa, reconozcan que aceptan dicha modificación.

- 16. Integridad del Contrato y prevalencia:** Este Contrato contiene la totalidad de las estipulaciones entre las Partes sobre la materia objeto del mismo, y deja sin efecto cualquier otro acuerdo anterior sobre el mismo asunto.

FIRMAS

Para constancia de lo anterior y en señal de aceptación del Contrato, las Partes lo firman, siendo la Fecha de Firma, mediante *adobesign*:

El Concedente:

FIDEICOMISO COMPLEJO CONNECTA 80

NIT 830.053.812-2

Esmeralda Ronseria Sánchez

C.C. 52.077.925

Representante legal de **Alianza Fiduciaria S.A. (NIT. 860.531.315-3)**, sociedad que actúa solamente como vocera y administradora del Concedente.

El Operador:


Andrea Gallego R. (11 sept., 2024 08:13 CDT)

TERRANUM DESARROLLO S.A.S.

NIT. 901.122.122-2

Andrea del Pilar Gallego Rubio

C.C.52.414.398

Representante legal.

El Concesionario:



ABC CORPORATION S.A.S.

NIT. 900.819.391-6

Nelly Daniela Arboleda Espinoza

C.C.1.017.212.690

Representante legal.




NATHALIA ARIAS (10 sept., 2024 18:00 CDT)


Paula C (10 sept., 2024 21:26 CDT)











090924 Action Black CNN80 __Contrato de Concesión VF

Informe de auditoría final

2024-09-11


Fecha de creación:	2024-09-09
Por:	Firma Electrónica Administrativa (firmaadmin@terranum.com)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAAIgOn6nxl8tmLzkkXymRA0iP8m8CVN1UQ

Historial de “090924 Action Black CNN80 __Contrato de Concesión VF”

-  Firma Electrónica Administrativa (firmaadmin@terranum.com) ha creado el documento.
2024-09-09 - 20:25:16 GMT- Dirección IP: 186.113.28.99.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a lina.cadavid@actionblack.co para su firma.
2024-09-09 - 20:28:12 GMT
-  lina.cadavid@actionblack.co ha visualizado el correo electrónico.
2024-09-10 - 18:12:20 GMT- Dirección IP: 104.47.55.126.
-  El firmante lina.cadavid@actionblack.co firmó con el nombre de Lina Marcela Cadavid Gómez
2024-09-10 - 18:15:15 GMT- Dirección IP: 190.248.156.186.
-  Lina Marcela Cadavid Gómez (lina.cadavid@actionblack.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2024-09-10 - 18:15:17 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 190.248.156.186.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a daniela.arboleda@actionblack.co para su firma.
2024-09-10 - 18:15:19 GMT
-  daniela.arboleda@actionblack.co ha visualizado el correo electrónico.
2024-09-10 - 22:58:21 GMT- Dirección IP: 104.47.55.126.
-  El firmante daniela.arboleda@actionblack.co firmó con el nombre de Nelly Daniela Arboleda Espinosa
2024-09-10 - 22:59:08 GMT- Dirección IP: 190.248.156.186.
-  Nelly Daniela Arboleda Espinosa (daniela.arboleda@actionblack.co) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2024-09-10 - 22:59:10 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 190.248.156.186.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a NATHALIA ARIAS (narias@terranum.com) para su firma.
2024-09-10 - 22:59:12 GMT

 NATHALIA ARIAS (narias@terranum.com) ha visualizado el correo electrónico.


2024-09-10 - 22:59:46 GMT- Dirección IP: 104.47.58.126.

 NATHALIA ARIAS (narias@terranum.com) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2024-09-10 - 23:00:07 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 190.25.36.242.

 El documento se ha enviado por correo electrónico a pcalderon@terranum.com para su firma.


2024-09-10 - 23:00:09 GMT

 pcalderon@terranum.com ha visualizado el correo electrónico.

2024-09-11 - 2:25:06 GMT- Dirección IP: 104.47.70.126.

 El firmante pcalderon@terranum.com firmó con el nombre de Paula C


2024-09-11 - 2:26:01 GMT- Dirección IP: 181.53.96.43.

 Paula C (pcalderon@terranum.com) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2024-09-11 - 2:26:03 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 181.53.96.43.

 El documento se ha enviado por correo electrónico a agallego@terranum.com para su firma.

2024-09-11 - 2:26:06 GMT

 agallego@terranum.com ha visualizado el correo electrónico.

2024-09-11 - 13:12:31 GMT- Dirección IP: 104.47.58.126.

 El firmante agallego@terranum.com firmó con el nombre de Andrea Gallego R.

2024-09-11 - 13:13:23 GMT- Dirección IP: 190.25.120.218.

 Andrea Gallego R. (agallego@terranum.com) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2024-09-11 - 13:13:25 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 190.25.120.218.

 Documento completado.

2024-09-11 - 13:13:25 GMT